

Évaluer un fonds de commerce et des murs commerciaux : méthodes, enjeux et cas pratiques

Informations générales

Durée	14 heures (2 jours de 7 heures)
Modalités	Présentiel ou Classe virtuelle (distanciel synchrone)
Public visé	Agents immobiliers, experts fonciers, notaires, gestionnaires de patrimoine, conseillers en transmission d'entreprise
Prérequis	Connaissances de base en droit immobilier ou droit commercial
Modalités et délais d'accès	Inscription possible jusqu'à 14 jours avant le début de la formation, sous réserve de places disponibles.
Tarif	Sur devis. Nous consulter.
Intervenant	Frédéric Marcangeli Walther

Taux de retour : 91 %

Taux de satisfaction : 95 %

Objectifs pédagogiques

1. Identifier les composantes d'un fonds de commerce et comprendre leur impact sur sa valorisation.
2. Utiliser les méthodes de valorisation adaptées aux fonds de commerce.
3. Appréhender les critères de valorisation d'un mur commercial.
4. Analyser les documents comptables et juridiques nécessaires à l'évaluation.
5. Estimer la valeur vénale d'un bien commercial dans différentes situations.

Programme détaillé

JOUR 1 — Évaluer un fonds de commerce (7h)

Matin (3h30)

- Introduction : enjeux de l'évaluation, cadre juridique
- Définition du fonds de commerce : éléments corporels et incorporels
- Typologie des activités : CHR, commerce de détail, prestations...
- Méthodes d'évaluation : chiffre d'affaires, barèmes, rentabilité
- Étude de cas 1 : salon de coiffure

Après-midi (3h30)

- Analyse des documents comptables : liasse fiscale, comptes, contrats
- Points de vigilance : antériorité, localisation, clientèle, bail
- Étude de cas 2 : fonds rural vs urbain
- Quiz de validation

JOUR 2 — Évaluer un mur commercial (7h)

Matin (3h30)

- Définition : bien immobilier à usage commercial
- Baux commerciaux : durée, renouvellement, déplaçonnement
- Droit au bail, indemnité d'éviction
- Méthodes : capitalisation, comparaison, rendement
- Étude de cas 3 : murs loués à une franchise

Après-midi (3h30)

- Cas particuliers : murs vides, SCI, indivision
- Éléments influents : localisation, état locatif, clause d'indexation
- Fiscalité : plus-value, TVA, droits
- Étude de cas 4 : mur en copropriété
- Évaluation finale (QCM + cas pratique)

Méthodes et moyens pédagogiques

- Exposés théoriques et réglementaires
- Cas pratiques et études de cas concrets
- QCM de validation
- Échanges d'expérience entre participants

Moyens techniques

- Supports PDF
- Grilles d'évaluation et tableaux comparatifs
- Modèles de rapports d'évaluation
- Barèmes actualisés (professionnels, INSEE, rendement)
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, accès internet

Modalités d'évaluation



- Évaluation diagnostique : questionnaire de positionnement en amont
- Évaluation formative : quiz de validation intermédiaire, études de cas corrigées
- Évaluation sommative : QCM final + mise en situation corrigée (score minimum : 7/10)

Sanction de la formation

Attestation de fin de formation délivrée si score atteint (7/10). Valable pour l'obligation de formation continue – Loi Alur, Décret 2016-173.

Modalités de suivi de l'exécution

- Feuille d'émargement par demi-journée
- Certificat de réalisation
- Questionnaire de satisfaction post-formation

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (ERP). Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Référent handicap disponible pour l'aménagement des supports, des rythmes ou des horaires.

Contact : Frédéric Marcangeli Walther – 06.03.53.54.75

Date de mise à jour : Mars 2026