VALORISER UN ACTIF IMMOBILIER PAR LA VARIATION DES LOYERS

Utiliser l'indemnité d'éviction

1 JOUR, 7 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : MIC116

Objectifs de la formation

Définir les loyers futurs dès la négociation du bail

Mesurer l'évolution du loyer en cours de bail

Évaluer l'indemnité d'éviction

Parmi nos formateurs

- **MBOYO Abraham**
  PDG,
  ALPHA CAPITAL INVESTMENT
- **BRIOT Hervé**
  Conseiller financier,

Public concernés

- Asset Manager débutant ou exerçant d'autres fonctions au sein d'une structure d'Asset Management ; Property manager ; Promoteur ; Aménageur ; Conseiller ; Juriste immobilier

Prérequis

- Connaître et pratiquer l'Asset management immobilier

Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 995,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 060,00 €HT

Protéger les revenus futurs dès la négociation du bail

- Prévoir des garanties lors de la négociation : Le dépôt de garantie, les cautionnements et GAPD, le pas de porte et droit d'entrée
- Connaître l'incidence d'un bail de longue durée : Bail ferme et ou BEFA
- Comprendre l'incidence du loyer facial et les mesures d'accompagnement : Du loyer forfaitaire à la clause recette
- Définir les clauses exorbitantes de charges locatives et les obligations mises à la charge du preneur
- Cas pratique : Les clauses de restitution des locaux

Intégrer et suivre l'évolution du loyer en cours de bail

- Comprendre le mécanisme de l'indexation et l'incidence de la clause d'échelle mobile

- Réviser le loyer en cours de bail ou fixer le loyer en fonction de la valeur locative
- Quelles sont incidences sur le loyer en cas de déspécialisation (partielle ou plénière)
- Identifier les subtilités de la sous-location: Sous-location ou contrat de prestation de service ?
- Comment faire échec à la cession de bail : Problématique de la solvabilité du cessionnaire
- Cas pratique : Apprentissage des modes de calcul sur indexation et révision

Passer du loyer au renouvellement

- Fixer le loyer à la valeur locative lors du renouvellement
- Analyser les cas qui échappent au plafonnement du loyer
- Déterminer l'initiateur de la fixation du loyer déplafonné
- Éviter ou anticiper le lissage du loyer plafonné

Enclencher le congé et prendre l'initiative de l'action en fixation de l'indemnité

- Maîtriser le congé en cours de bail et en fin de bail
- Connaître la prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction
- Savoir utiliser à bon escient le droit de repentir pour éviter une situation de non-retour

Évaluer l'indemnité d'éviction

- Connaître les modes de calcul de l'indemnité d'éviction en fonction de la typologie des locaux
- Différencier l'indemnité principale (perte du fonds de commerce ou indemnité de déplacement) des indemnités accessoires
- Distinguer l'indemnité d'éviction de l'indemnité de résiliation
- Cas pratique : Calcul d'indemnités

Les cas d'utilisation de congé sans indemnité

- Savoir échapper à l'indemnité d'éviction : Le non-renouvellement pour motif grave et légitime
- Opposer la dénégation du statut au locataire
- Utiliser le droit de reprise pour reconstruire, surélever, construire, habiter...

Dates

Classe virtuelle	Paris
03/03/2027	03/03/2027
07/06/2027	07/06/2027
04/10/2027	04/10/2027

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis

clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.