



IMMOBILIER Expertise



J'ACQUIERS LES COMPÉTENCES



DES NOTAIRES



HABILITATION 2025

ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET TERTIAIRES - DÉBUTANT



DURÉE : 14h en présentiel.



COÛT DE LA FORMATION :
900€ TTC soit 750€ HT par participant.



PUBLIC CONCERNÉ :
Notaires - Clercs de notaire -
Gestionnaires et négociateurs
immobiliers.
15 participants maximum.



PRÉREQUIS :
Il n'y a pas de prérequis pour suivre
cette formation.



MOYENS TECHNIQUES :
Formation dispensée en
salle par vidéoprojecteur sur
Powerpoint et paperboard.



MÉTHODES PÉDAGOGIQUES :
Cours magistral et interactif
(questions/réponses). Étude de
cas pratiques selon la répartition
suivante : 70% théorie / 30%
pratique. Projection du cours
sur écran (vidéoprojecteur)
accompagnée le plus souvent d'un
support numérique.



MÉTHODES D'ÉVALUATION :
Une évaluation de l'acquisition des
compétences est réalisée au cours
de la formation au travers d'un
QCM.



MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS :
Inscription sur :
<https://formation.adnov.fr/>
à l'aide de vos codes ID.NOT.
Les inscriptions sont possibles
jusqu'à 48 heures avant le début de
la formation.
Un bon de commande vous sera
envoyé à l'issue de votre inscription.
La convocation à la formation
vous sera adressée environ 15 jours
avant le début de la formation
accompagnée de la convention de
formation qui sera à nous retourner
signée.
Les supports de cours vous seront
adressés au plus tard le jour de la
formation.
A l'issue de la formation et sous
réserve de la réception de la feuille
d'émargement signée, un certificat
de réalisation (attestation de
présence) vous sera envoyé.
La facture sera éditée à l'issue de la
formation et envoyée par courrier à
l'office.

OBJECTIFS :

À l'issue de la session de formation, le participant sera capable de :

- ✓ Identifier et analyser les documents de travail indispensables dans le cadre de l'évaluation des locaux commerciaux et tertiaires.
 - ✓ Identifier les différents types de locaux commerciaux et tertiaires.
 - ✓ Analyser les baux commerciaux.
 - ✓ Mettre en œuvre les méthodes d'évaluation appropriées à ce type d'actifs immobiliers.
- Rédiger un rapport d'expertise pour des locaux commerciaux et tertiaires.

PÉDAGOGIE : Équipe pédagogique d'ADNOV et/ou expert reconnu en évaluation immobilière, enseignant dans les cursus immobiliers.

PROGRAMME

Les thèmes abordés au cours de la journée se font au travers d'exemples concrets (rapports d'évaluation).

Jour 1 - Fondements économiques et juridiques

JOUR 1 9h-12h30

RAPPELS

- Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- Principales bases de travail : titre de propriété, documents cadastraux, plans/état de surfaces, état locatif (loyer/charges récupérables et non récupérables/avenants), audits techniques, documents d'urbanisme, autorisations d'urbanisme commercial, réglementation ERP.

TYPLOGIE DES LOCAUX COMMERCIAUX

- Boutiques en centre urbain
- Surfaces en zones commerciales périphériques, supermarchés/hypermarchés
- Centres commerciaux : enseignes « locomotives » et « satellites »
- Hôtels (catégorie 1 à 4 étoiles/luxes), autres établissements d'hébergement
- Locaux monovalents

12h30-14h  Déjeuner

JOUR 1 14h-17h30

TYPLOGIE DES LOCAUX TERTIAIRES

- Bureaux / immeubles de rapports
- Entrepôts
- Locaux d'activités

CONSÉQUENCES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX SUR LE JUGEMENT DE VALEUR

Clause de destination, durée du bail, fixation du loyer, transfert éventuel des charges et travaux sur le locataire, Incidences récentes de la jurisprudence.

DROIT AU BAIL (ET LIEN AVEC LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ)

- Distinction avec le pas de porte ou le droit d'entrée
- Facteurs de la valeur



IMMOBILIER Expertise



J'ACQUIERS LES COMPÉTENCES



DES NOTAIRES



HABILITATION 2025

ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET TERTIAIRES - DÉBUTANT



DURÉE : 14h en présentiel.



COÛT DE LA FORMATION :
900€ TTC soit 750€ HT par participant.



PUBLIC CONCERNÉ :
Notaires - Clercs de notaire -
Gestionnaires et négociateurs
immobiliers.
15 participants maximum.



PRÉREQUIS :
Il n'y a pas de prérequis pour suivre
cette formation.



MOYENS TECHNIQUES :
Formation dispensée en
salle par vidéoprojecteur sur
Powerpoint et paperboard.



MÉTHODES PÉDAGOGIQUES :
Cours magistral et interactif
(questions/réponses). Étude de
cas pratiques selon la répartition
suivante : 70% théorie / 30%
pratique. Projection du cours
sur écran (vidéoprojecteur)
accompagnée le plus souvent d'un
support numérique.



MÉTHODES D'ÉVALUATION :
Une évaluation de l'acquisition des
compétences est réalisée au cours
de la formation au travers d'un
QCM.



MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS :
Inscription sur :
<https://formation.adnov.fr/>
à l'aide de vos codes ID.NOT.
Les inscriptions sont possibles
jusqu'à 48 heures avant le début de
la formation.
Un bon de commande vous sera
envoyé à l'issue de votre inscription.
La convocation à la formation
vous sera adressée environ 15 jours
avant le début de la formation
accompagnée de la convention de
formation qui sera à nous retourner
signée.
Les supports de cours vous seront
adressés au plus tard le jour de la
formation.
A l'issue de la formation et sous
réserve de la réception de la feuille
d'émargement signée, un certificat
de réalisation (attestation de
présence) vous sera envoyé.
La facture sera éditée à l'issue de la
formation et envoyée par courrier à
l'office.

PROGRAMME (SUITE)



Jour 2 - Mise en pratique - valorisation des murs commerciaux/tertiaires (libres et/ou occupés)

JOUR 2 9h-12h30

ÉVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

- Locaux commerciaux classiques
(en pied d'immeuble/centre urbain) :
pondération des surfaces et méthode
de valorisation

- Locaux à usage tertiaires classiques
- Locaux commerciaux spécifiques
(hôtel, cinémas) : application de la
méthode par fixation d'une quote-
part de loyer admissible par rapport
au chiffre d'affaires et/ou à la MBE de
l'exploitation commerciale

12h30-14h



Déjeuner

JOUR 2 14h-17h30

ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE DES BIENS LIBRES

- Méthode par le rendement
- Méthode par comparaison
directe
- Tentative de synthèse
intermédiaire des
méthodes
- Ajustements

ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE DES BIENS OCCUPÉS (COMPTE TENU DE L'ÉTAT LOCATIF)

- Évolution de la notion d'immeuble de rapport
- Analyse préalable des baux (lot par lot) -
informations particulières à collecter
- Économie de loyer (sous-loyer ou sur-loyer)
et actualisation
- Détermination de la valeur vénale occupée
après intégration (ou non) de l'économie de
loyer actualisée

CONCLUSION

Conservation de la valeur des biens en l'état (après synthèse des méthodes) ou
opportunité de reconversion foncière (après évocation du risque d'indemnité
d'éviction).

GESTION DU HANDICAP

Si vous souhaitez des informations pour l'accessibilité aux personnes en situation
de handicap, contactez-nous par écrit à : organismeformation@adnov.fr

**POUR PLUS D'INFORMATIONS,
CONTACTEZ-NOUS AU 0 800 710 620**

Service & appel
gratuits

Pour consulter nos statistiques, [cliquez ici](#)