**IMMOBILIER**
Expertise

J'ACQUIERS LES COMPÉTENCES

FORMATION CONTINUE DES NOTAIRES
CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT
HABILITATION 2026

# ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET TERTIAIRES - DÉBUTANT

**DURÉE :** 14 heures

**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 présentiel 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 :**
L'évaluation de l'atteinte des objectifs pédagogiques est réalisée au moyen d'un QCM et/ou d'une auto-évaluation des acquis intégrée au questionnaire de satisfaction de fin de formation.

**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

#### 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.

#### TYPOLOGIE 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

#### TYPOLOGIE 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

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 93131786013
du préfet de région de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
Ce numéro ne vaut pas agrément de l'état.

**IMMOBILIER**
Expertise

J'ACQUIERS LES COMPÉTENCES

FORMATION CONTINUE DES NOTAIRES
CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT
HABILITATION 2026

# ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET TERTIAIRES - DÉBUTANT

**DURÉE :** 14 heures

**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 présentiel 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 :**
L'évaluation de l'atteinte des objectifs pédagogiques est réalisée au moyen d'un QCM et/ou d'une auto-évaluation des acquis intégrée au questionnaire de satisfaction de fin de formation.

**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

#### 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

#### 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**

ADNOV - 95, avenue des Logissons - 13107 VENELLES Cedex - SIRET : 381000611 00073.
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 93131786013 du préfet de région de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce numéro ne vaut pas agrément de l'état.