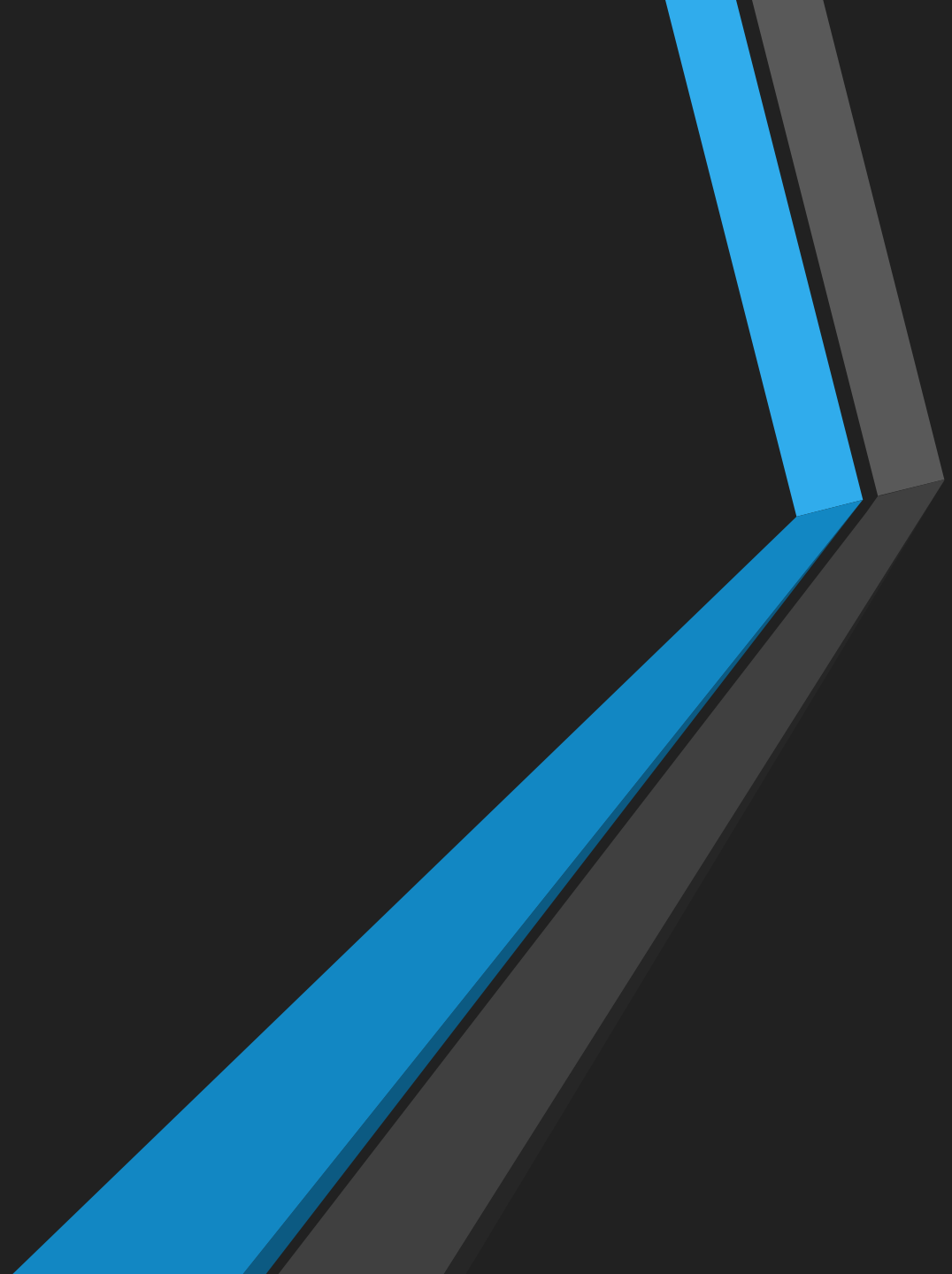


I.F.E.I



PRESENTE

# Immo & Art

en partenariat avec la CNEI



# Baux commerciaux & Indemnités d'éviction





23 & 24 juin 2022



A Montpellier

# Baux commerciaux & Indemnités d'éviction

Nous vous convions a une formation qui à pour objectif de rappeler les grandes règles qui régissent les baux commerciaux avec une présentation des dernières jurisprudences en la matière. Les règles étant rappelées nous poursuivrons par une analyse sous trois angles différents de l'indemnité d'éviction :

- La vision du juriste,
- La vision de l'expert-comptable,
- La vision de l'expert immobilier

Bien souvent, ces trois acteurs du contentieux de l'éviction interviennent de manière individuelle sur les mêmes dossiers. Il nous paraît essentiel de connaître et comprendre l'analyse de chacun pour permettre une meilleure analyse des dossiers.

# Immo & Art By I.F.E.I.

En partenariat avec la CNEI

Montpellier quand l'art et la ville s'entremêlent

La ville de Montpellier riche de son histoire est en pleine croissance, elle doit conjuguer préservation du passé et construction du futur. Ces enjeux se traduisent dans la construction et l'organisation de la cité, l'immobilier y tient une place centrale.

Montpellier quand l'art s'expose à chaque coin de rue :

- Art architectural : des hôtels particuliers du XVIIème siècle aux nouveaux quartiers, le quartier d'Antigone imaginé par Ricardo BOFFI, le quartier de port Marianne avec L'Arbre Blanc et tous les bâtiments signature (Jean Nouvel, Jacques Ferrier, Bernard Bühler, Philippe Stark...)
- Arts visuels : des musées (MO.CO., musée Fabre...) au street art et aux nombreuses galeries dissimulées aux quatre coins de la ville.

C'est l'art de vivre à la Montpelliéraine

# Les Formateurs

A decorative graphic in the bottom right corner of the slide. It consists of several overlapping, parallel lines that form a corner-like shape. The lines are colored in a vibrant blue and a dark grey, set against a solid black background. The lines appear to be part of a larger, stylized geometric design.





# Mme Marie-Pierre DUMONT

Marie-Pierre Dumont est professeur à la Faculté de Droit et Science politique de Montpellier, où elle dirige le Master Droit et Fiscalité des Affaires (DJCE) au sein du Centre de Droit de l'Entreprise.

Spécialiste entre autres de droit des baux commerciaux, outre la responsabilité annuelle du panorama "baux commerciaux" au sein du Recueil Dalloz, elle fait partie du comité scientifique de l'AJDI où elle écrit ponctuellement et est la co-responsable éditoriale du Dalloz Action Baux Commerciaux.

Elle est membre de la Fédération Nationale du Droit de l'Entreprise et participe annuellement à différents colloques en matière de droit des sûretés, droit des procédures collectives et droit des baux commerciaux.





# M. Michel TOMAS

Expert-Comptable diplômé

Commissaire aux comptes inscrit près la Cour d'Appel de Montpellier

Diplômé de troisième cycle en gestion fiscale

Ex- MCF en sciences de gestion associé à l'université de Perpignan

Ex-membre du comité pédagogique du centre national de formation de la profession comptable au plan national

M. Michel TOMAS exerce les métiers de l'audit financier depuis 30 ans. Il est par ailleurs très investi dans la rédaction et l'animation de supports de formation professionnelle dans les domaines suivants :

- Gestion et Ingénierie Fiscale
- Evaluation des entreprises et des actifs économiques
- Diagnostic financier

Il est aussi Membre de la parité professionnelle de la Commission des Impôts et des Taxes sur le Chiffre d'Affaires depuis 15 ans



# M. Philippe FAVRE-RÉGUILLON

Philippe Favre-Régillon, MRICS, REV, est expert immobilier, loyers commerciaux, fonds de commerce et indemnités d'éviction près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon. Diplômé d'un DESS de l'Université Lyon 2 et du certificat à l'expertise judiciaire de Sciences-Po Aix-en-Provence, il publie régulièrement des études qui alimentent la pratique expertale (AJDI, Gaz. Pal., La semaine juridique notariale et immobilière, Revue Experts, etc.) et est chef de rubrique « Loyers commerciaux (Lyon) » auprès de l'Actualité Juridique Droit Immobilier (AJDI).

Auteur du « Traité d'évaluation des fonds de commerce » aux éditions Le Moniteur



# Le Programme

A decorative graphic in the bottom right corner of the slide. It consists of several overlapping, parallel lines that form a corner shape. The lines are colored in a vibrant blue and a dark grey, creating a 3D effect. The lines extend from the bottom edge towards the right edge, meeting at a point.

# JEUDI 23 JUIN 2022

- 14 H00 : Début de la formation, intervention de Mme Marie-Pierre DUMONT – Droit et pratique des baux commerciaux dans le cadre de l'éviction
- 17H30 : Questions / Réponses
- 18H00 : Clôture de la première Journée
- 19H30 : Visite de « *La Serre* », galerie d'Art au pied de l'Arbre Blanc avec dégustation de champagne
- 20H15 : Apéritif à l'Arbre, bar situé sur le roof top de l'Arbre Blanc
- 21H30 : Repas à l'Arbre, restaurant situé au pied de l'Arbre Blanc

# VENDREDI 24 JUIN 2022

- 8 H 30 : Accueil
- 9 H 00 : M. Michel TOMAS - Valeur des fonds de commerce – Baux commerciaux et indemnité d'éviction approche financière et fiscale des valeurs
- 12 H 00 : Questions / réponses
- 12 H 30 : Cocktail dinatoire à « *La Diligence* »
- 14 H 00 : M. Philippe FAVRE-REGUILLON – Eviction commerciale de l'indemnité principale aux indemnités accessoires
- 17 H 30 : Questions / réponses
- 18 H 00 : Clôture de la formation
- 19 H 30 : Vernissage privé à la « *Galerie NICOLAS-XAVIER* » (Cocktail avec présentation des artistes)
- 21 H 00 : Repas à la Maison de la Lozère ( en option complémentaire)

# ACCES

Salle Pétrarque : 2 Pl. Pétrarque, 34000 Montpellier (Attention zone piétonne)

Sur place tout pourra se faire à pied ou en tramway

De la gare Montpellier Saint-Roch : cette gare est en plein cœur du centre ville

De la gare Montpellier Sud de France: prendre la navette jusqu'à l'arrêt de Place de France/ quartier Odysseum de la ligne 1 du Tramway en 15 min (ticket à 1,6 €, toutes les 15 minutes en heures de pointe). La ligne 1 dessert la gare Saint-Roch en 20 minutes et la Place de la Comédie en 25 minutes. Il faut compter ainsi 50 minutes environ depuis/ vers le centre de Montpellier.

En avion : Arrivée à l'aéroport Montpellier : il faut prendre la navette aéroport ligne 620, descendre à l'arrêt « Place de l'Europe » , puis prendre la ligne 1 dessert la gare Saint-Roch en 20 minutes et la Place de la Comédie en 25 minutes.

Parking : Parking de la comédie, parking du Corum, parking de la préfecture, parking de la gare

# Présentation du contenu





# Droit et pratique des baux commerciaux dans le cadre de l'éviction

La vision du juriste :

- ✓ Champ d'application du statut des baux commerciaux
- ✓ Vie du bail commercial
- ✓ Renouvellement du bail commercial
- ✓ Indemnité d'éviction
- ✓ Actualité législative et jurisprudentielle

# Valeur des Fonds de Commerce - Baux Commerciaux et Indemnité d'Eviction Approche financière et fiscale des valeurs

Le point de vue du Commissaire aux comptes et de l'Expert-Comptable :

- ✓ Rappel de quelques fondamentaux
- ✓ Une démarche de principe : L'APPRECIATION et Le JUGEMENT PROFESSIONNEL tout au long de l'analyse
- ✓ L'utilité, les outils et les paramètres de l'approche financière
- ✓ Les limites de l'approche : mini-cas illustratifs
- ✓ Quelques remarques conclusives

# EVICITION COMMERCIALE

(L. 145-14, Code com.)

DE L'INDEMNITE PRINCIPALE AUX INDEMNITES ACCESSOIRES :

Fonds de commerce

Droit au bail

& Indemnités accessoires

(Et autres écueils à éviter...)

L'analyse d'expert en évaluation immobilière:

- ✓ Eviction commerciale
- ✓ Indemnité Principale
- ✓ Fonds de commerce
- ✓ Le droit au bail
- ✓ Les indemnités accessoires
- ✓ Indemnité d'occupation

# L'administratif



# Les objectifs pédagogiques

L'expert judiciaire en évaluation immobilière est confronté tous les jours aux problèmes entre bailleur et preneur de baux commerciaux. Il est donc essentiel de connaître les principes juridiques fondateurs du bail commercial. Depuis quelques années, l'augmentation sans cesse des prix du foncier, entraîne l'arrivée de nombreux acteurs sur le marché de l'immobilier commercial. Entre l'arrivée de ces nouveaux acteurs, les expropriations et les problèmes courant dans la vie du bail de nombreuses procédures d'éviction se mettent en place. L'expert doit donc être formé et informé pour y faire face.

Cette formation a donc pour objectifs de :

- ✓ Rappeler les grands principes du bail commercial
- ✓ Donner les règles afférentes au versement ou non de l'indemnité d'éviction
- ✓ Savoir décomposer l'indemnité d'éviction
- ✓ Maîtriser les outils mathématiques permettant le calcul les indemnités

# Les inscriptions

Tarif : 400 €

Inscription : Retourner fiche d'inscription :

- ✓ Par mail : [patrick.marin@aixpertise.net](mailto:patrick.marin@aixpertise.net)
- ✓ Par courrier :

IFEI Section Méditerranée

Aixpertise Consulting

57 Cours Mirabeau

13100 Aix en Provence

Renseignement : M. Laurent RIEU - [expert.rieu@gmail.com](mailto:expert.rieu@gmail.com)

# Les moyens mis en place

Moyens pédagogiques:

- Visuels : Projection de support de formation
- Auditif : Exposés théoriques

Moyens méthodologiques :

- Méthode expositive
- Méthode active

Moyens techniques :

- Une salle dédiée à la formation
- Mise à disposition en ligne de documents supports à la suite de la formation.

# Les lieux

A decorative graphic in the bottom right corner of the slide, consisting of several overlapping, parallel lines in shades of blue and grey, creating a sense of depth and movement.



# LA SALLE DE FORMATION SALLE PETRARQUE



L'hôtel de Varennes ou hôtel Baudan de Varennes est un hôtel particulier situé dans le centre de la ville de Montpellier.

L'hôtel, composé de deux ou au moins trois maisons patriciennes du XIII<sup>ème</sup> siècle et du XIV<sup>ème</sup> siècle.

Ce bâtiment fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 18 octobre 1944. L'ensemble de la demeure médiévale est restaurée au cours du XX<sup>e</sup> siècle.

Au rez-de-chaussée, se trouve la salle à l'architecture gothique, la « salle Pétrarque ».





# L'ARBRE BLANC

## folie

# ARCHITECTURALE



L'Arbre Blanc est le fruit d'une rencontre entre le Japon et la Méditerranée orchestrée par l'architecte Sou Fujimoto. Ce bâtiment de 17 étages d'un blanc immaculé, dressé face au Lez, est le symbole du Montpellier contemporain associé au raffinement japonais.

Folie architecturale, l'Arbre Blanc, point culminant de Montpellier, vient sublimer le paysage en s'adaptant parfaitement à son environnement.

Au sommet de l'Arbre se dresse le Bar, tel un Roof Top dominant Montpellier et sa Région. Depuis le 17ème et dernier étage, la terrasse offre une vue d'exception : tantôt la Mer Méditerranée jusqu'à Sète et le Mont St Clair ; tantôt les premiers contreforts des Cévennes et le Pic St Loup qui semble si proche.

Aux côtés de François Fontès qui officie en salle, Eric Cellier et Charles Fontès, respectivement chefs de La Maison de la Lozère et de La Réserve Rimbaud, 1 étoile Michelin, mettent à l'honneur une cuisine de brasserie, généreuse et conviviale. Au restaurant de l'Arbre, les deux chefs ambitionnent de faire revivre la cuisine des bistrot d'antan, savoureuse et accessible, pour redonner à la cuisine bourgeoise ses lettres de noblesse



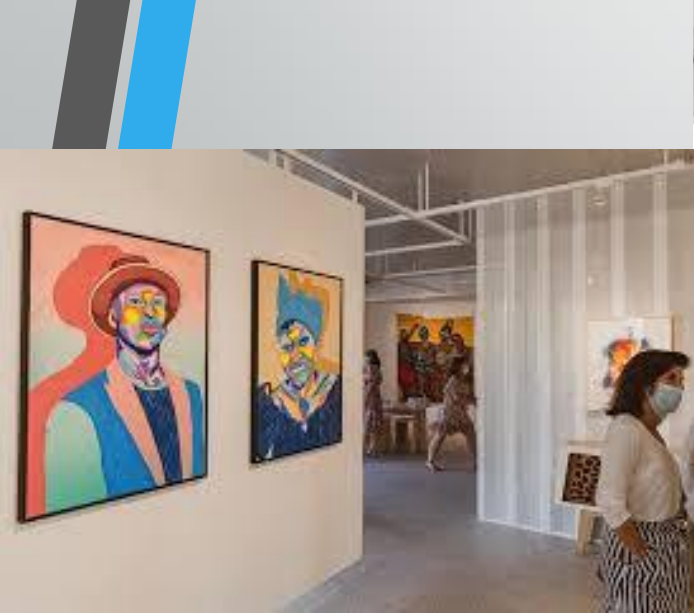


Entièrement dédiée à la création contemporaine, la Serre est un lieu d'exposition, de travail, de passage, de vie et de passion.

Implantée au coeur de l'œuvre architecturale l'Arbre Blanc, elle incarne l'esprit novateur de Montpellier sur la scène culturelle.

Déjà tournée vers l'International, la Serre pique la curiosité de tous en exposant une sélection pertinente parmi les artistes des 50 dernières années.

Sa programmation se distingue de toute autre en trouvant l'équilibre subtil entre les signatures reconnues et les talents émergents.





# LA DILIGENCE

· CUISINE GASTRONOMIQUE ·



En rez-de-chaussée de l'hôtel Baudan de Varennes poussez la porte et découvrez un autre temps... un moment inattendu. Un enchaînement de salles voutées pour une cuisine raffinée...

Situé Place Pétrarque entre la place de la Comédie et la place de la Préfecture juste derrière la place Jean Jaurès, le restaurant gastronomique La Diligence à Montpellier, dans l'Hérault, existe depuis plus de 40 ans. Messieurs Cédric Lavergne et Jérôme Chaneguié ont repris les rênes en octobre 2008, prenant la suite du restaurateur Alain Bacquoy qui par son talent, avait au début des années 90, su raviver les lieux.

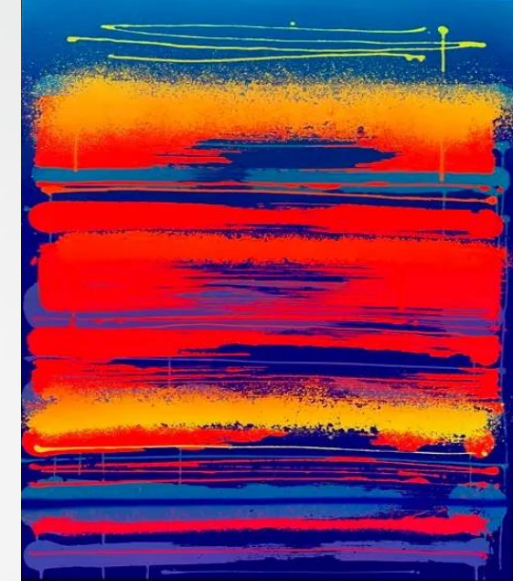
La gastronomie Française est toujours d'actualité pour cette fine table Montpelliéraine qui a pour ambition, de rester en haut de l'affiche des restaurants de bonne réputation de la ville de Montpellier et même de la région Languedoc Roussillon.

Le lieu est lui aussi propice à la découverte puisque le restaurant Montpelliérain se trouve dans un site classé du 13<sup>e</sup> siècle avec son enchaînement de quatre salles voutées. Idéal aussi en été puisqu'il dispose d'un patio à l'abri de la chaleur.





**NICOLAS XAVIER**  
GALERIE - ART CONTEMPORAIN



La Galerie Nicolas-Xavier, créée en 2016 par Nicolas-Xavier Callu, est spécialisée dans la valorisation de l'Art Urbain Contemporain.

Parmi ses artistes, de grands maîtres de l'Histoire du Graffiti tels que Bando, Bom.K, Delta, Egs, Mad.C, Modez, Pro176, Zest, ainsi que des acteurs de l'abstraction : Sébastien Preschoux, Arnaud Liard. Novatrice et précurseuse, la Galerie s'illustre tel un « laboratoire », en explorant différents angles de la création contemporaine chez de jeunes artistes : Difuz, Hien, Ose, Nubian. Autant de noms qui apportent les lettres de noblesses à l'Art Contemporain.





# LA MAISON DE LA LOZERE

Conçue depuis 1990, La Maison de la Lozère d'Éric Cellier et Pierre Morel se réinvente. Récemment modernisé, l'établissement fait peau neuve pour laisser place à un concept Bistrot et bar à vin.

En plus d'une carte évolutive au fil des saisons côté Bistrot, ce lieu est idéal pour déguster une cuisine fine inspirée du terroir et d'ailleurs, dans un lieu chargé d'histoire entre murs d'un ancien hôtel particulier du 17ème et de voutes médiévales.

Musique d'ambiance, carte soigneusement préparée, notre personnel est fier de faire vivre une expérience unique à nos invités. Que vous sortiez avec des amis ou que vous recherchiez un endroit où vous détendre, vous serez toujours les bienvenus au Bistrot Maison de la Lozère.



# Les accompagnants



# JEUDI APRES-MIDI

## LES SECRETS DES HÔTELS PARTICULIERS

Portails massifs, cours larges et éclairées, escaliers à balustrades en fer forgé...Véritables bijoux cachés, Montpellier compte sur son territoire près de 80 hôtels particuliers bâtis à l'époque classique.

A découvrir en exclusivité avec les visites guidées de l'Office de Tourisme (saisonnier)...

### LES HÔTELS PARTICULIERS À MONTPELLIER

Après les guerres de religion, Montpellier se reconstruit grâce à son nouveau statut de capitale du Languedoc. La ville s'enrichit et l'hostal médiéval est réorganisé.

Les premiers hôtels particuliers apparaissent. Ces constructions se poursuivent jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, Montpellier compte près de 80 hôtels particuliers. Au fil des siècles, la richesse de la noblesse s'affiche avec une profusion de décors, les fenêtres, les balcons, les façades des immeubles deviennent majestueuses.

Parcourez la ville la tête en l'air !

Lieux pour la plupart privés et fermés, visiteurs curieux, n'hésitez pas à profiter d'une porte entre ouverte pour découvrir de surprenantes et élégantes cours intérieures mais surtout participez à l'une des visites guidées de l'Office de tourisme.

Nous vous révélerons les secrets de ces lieux cachés et vous ouvrirons les portes closes.



# VENDREDI MATIN JE DÉCOUVRE L'ART DU GRAFFITI À MONTPELLIER, AVEC UNE VISITE GUIDÉE STREET-ART

Vous aimez les surprises ? Alors laissez-moi vous emmener au cœur de l'art de rue le plus étonnant de Montpellier.

Graffitis, pochoirs, trompe-l'œil... Toutes ces créations urbaines artistiques colorent la ville et illuminent notre balade. C'est parti !

Existant déjà du temps des peintures rupestres, le graffiti est un support d'expression depuis des milliers d'années !

Nous suivons Clotilde, la guide. Je me sens soudain tout petit, surpris par la force des couleurs d'une première fresque murale impressionnante.

Impossible de passer à côté, et pourtant, moi qui ne prends pas le temps de flâner, je ne l'avais jamais vue !

L'artiste Mist a réalisé cette œuvre, dans une explosion de couleurs, de coulures, de taches et de lettres, pour répondre à la commande d'égayer le quartier. On peut dire que c'est réussi !

Non loin de ce bâtiment, une autre façade, tout aussi surprenante, dévoile une fresque de Zest, dans un style figuratif. Un beau travail... Bravo aux artistes ! Bien sûr, je prends quelques photos pour immortaliser cet instant.





# HEBERGEMENT

IBIS STYLE COMEDIE : voici le code pour 10 % de réduction. Pour en bénéficier, les demandes de réservations doivent être envoyées par email à l'adresse [H9120@accor.com](mailto:H9120@accor.com) en indiquant que vous souhaitez bénéficier du tarif spécial code : RIEUEXP622

Crowne Plaza Montpellier Corum : pour réserver au tarif cité ci-dessous il faut contacter Charlotte Engelhardt (04 67 10 79 45 ou [charlotte.engelhardt@cpmontpellier.com](mailto:charlotte.engelhardt@cpmontpellier.com)) voici leur proposition :

- Chambre single : 159 € / nuit, petit-déjeuner inclus pour 1 personne,
- Chambre double/twin : 179 € / nuit, petit-déjeuner inclus pour 2 personnes,
- Taxe de séjour : 2 € par jour / personne
- Parking privatif : 15 € / nuit par véhicule.

Hôtel Richer de Belleval : Appeler en précisant que vous venez pour la formation sur les droits des baux du 23 et 24 juin. Les tarifs proposés incluent le petit-déjeuner en occupation simple. Un supplément de 15 euros sera appliqué en cas d'occupation double.

- Chambre Supérieure au tarif de 380 euros par nuit au lieu de 419 euros par nuit
- Chambre Executive au tarif de 480 euros par nuit au lieu de 519 euros par nuit

Attention : Toutes ses offres sont sous réserve de disponibilité, alors réservez bien en avance, car à cette période tout risque d'être plein au dernier moment.