

## || Baux emphytéotiques et à construction : aspects juridiques et fiscaux

Décrypter le cadre juridique et financier d'un bail emphytéotique et d'un bail à construction

### PROCHAINES SESSIONS

- **PARIS :**  
25-26 nov. 2024

[Voir toutes les sessions](#)

### PUBLIC

Avocats - Juristes immobiliers -  
Professionnels des collectivités  
locales et des établissements  
publics fonciers - Notaires

### PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances générales  
en immobilier ou avoir  
préalablement suivi la formation :

[Droit immobilier : les bases de  
l'opération de construction et de  
l'exploitation de l'ouvrage  
immobilier \(1436\)](#)

### NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré  
autour du transfert des  
compétences
- Acquisition des compétences  
opérationnelles par la pratique et  
l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des  
moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en  
plusieurs temps pour permettre  
engagement, apprentissage et  
transfert
- Formation favorisant  
l'engagement du participant pour  
un meilleur ancrage des  
enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences  
sera réalisée tout au long de la  
formation par le participant lui-  
même (auto-évaluation) et/ou le  
formateur selon les modalités de  
la formation.
- Evaluation de l'action de  
formation en ligne sur votre  
espace participant :

Code  
**12308**

Durée  
**2 jours / 14  
heures**

Tarif Inter\*  
**1 803 €  
HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

## Objectifs pédagogiques

- Définir le régime juridique et fiscal des baux emphytéotiques et à construction
- Maîtriser les fondamentaux du calcul financier du bail emphytéotique
- Fixer le montant de la redevance initiale d'un bail emphytéotique
- Gérer les droits des parties contractantes

## Programme de la formation

### Définir le régime juridique et fiscal des baux emphytéotiques et à construction

Distinguer la notion de bail emphytéotique et de bail à construction

- Notion de bail emphytéotique
- Constitution et l'extinction du contrat
- Droits et obligations issus du contrat
- Durée et fin de l'emphytéose

Analyser la jurisprudence récente en matière de requalification du bail emphytéotique

- Notion de bail à construction
- Caractéristiques communes des contrats
- Différences entre les deux contrats
- Rédaction des clauses sensibles
- Particularité du bail réel solidaire
- Particularité du bail à réhabilitation
- Particularité du bail à l'envers

Identifier les enjeux du recours aux baux emphytéotiques et à construction

- Intérêt économique
- Intérêt patrimonial
- Intérêt juridique
- Entretien du bien et la sortie du bail
- Entités ayant recours aux baux de long terme
- Droit et devoir du propriétaire

- Débat : acheter avec un bail emphytéotique : est-ce une bonne affaire ?

Identifier le régime fiscal des baux à long terme

- Fiscalité directe
- TVA et droits d'enregistrement
- Combinaison des règles comptables et fiscales du Bail à construction

- ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

## Maîtriser les fondamentaux du calcul financier du bail emphytéotique

### Définir les notions essentielles

- Revenu d'un actif immobilier
- Rendement d'un actif immobilier
- Taux de rendement
- Taux d'actualisation

### Distinguer les différentes méthodes de calculs nécessaires à la gestion d'un bail emphytéotique

- Calcul de l'annuité d'un emprunt
- Valeur capitalisée d'un investissement
- Valeur actualisée d'une somme de € perçue à la fin chaque année
- Valeur actualisée d'un capital K payables au bout de n années
- Valeur des intérêts capitalisés
- Notions de logarithme

## Fixer le montant de la redevance initiale d'un bail emphytéotique

### Appréhender la notion de redevance initiale et son mode d'emploi

- Principe de la redevance initiale
- Méthodes d'évaluation de la redevance initiale :
  - ▶ Méthode de la comparaison directe
  - ▶ Méthode de l'apport net
  - ▶ Méthode du partage de l'économie de loyer (rente foncière) et du profit du promoteur
  - ▶ Méthode par le partage du cash-flow disponible
  - ▶ Méthode par la valeur locative de l'immeuble apporté
- Capitalisation de la redevance

### Déterminer la durée optimale de la convention pour justifier la gratuité de l'occupation

- Durée optimale pour la méthode de l'apport net
- Durée optimale pour la méthode de la valeur locative
- Activité : exemples pratiques

## Gérer les droits des parties contractantes

### Déterminer les droits des parties en cours de bail

- Situation du bailleur
- Situation de l'emphytéote

### Calculer la valeur des droits en cours de bail

- Méthode classique
- Méthode « Prorata temporis »
- Méthode dite « financière »
- Méthode de l'économie de loyer
- Méthode dite « de la perte de revenu »
- Méthode dite « du revenu disponible »
- Cas de synthèse sur la valeur des droits du bailleur et du preneur

## Parmi nos formateurs

...



## Isidro Perez-Mas

Depuis 2010 je suis Associé fondateur du Cabinet IPFEC (Cabinet d'Expertise en Evaluation immobilière- [www@ipfec.net](http://www.ipfec.net)). Après un parcours fiscal (Professeur à l'Ecole Nationale des Impôts), j'ai rejoint France Domaine en 2000 en qualité d'Évaluateur référent pour les Biens d'envergure (Chantiers navals DCN - AFPA) et à caractère Exceptionnels (Fort Boyard, Tours à la Défense...) 2000/2010. En 2013 j'ai adhéré à l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) en tant que Membre Associé. Je suis désormais Expert Certifié REV/TRV TEGOVA et membre de la CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France). Délégué pour l'Île de France, j'ai pris mes fonctions d'Administrateur de la CEIF en juin 2022.

En qualité de formateur j'interviens chez Businessimmo et ADNOV (Notaires) en matière d'expertise Immobilière, chez Dalloz Formation (Expertise immobilière et Fiscalité du Patrimoine) et Lamy Formation (Fiscalité de l'Entreprise).

J'ai participé à plusieurs ouvrages de référence parus aux éditions du Moniteur: "Traité de l'évaluation des biens" (2021) "Evaluer un terrain à bâtir" (2019), "L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques" (2018), le "Guide des baux constitutifs de droits réels" (2018), le "Code annoté de l'Expropriation" (2015) et le "Traité de l'expropriation" (2021), "Fiscalité immobilière" (2021)

