

|| 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

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 fondamentaux \(43741 \)](#)

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 :
 - ▶ 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

Code
12308

Durée
2 jours / 14 heures

Tarif Inter*
1 849 € 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

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre 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

- ▶ 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

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

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

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

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter



En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Prochaines sessions

...

PARIS

- 14-15 Sep. 2026 - Session Garantie
- 26-27 Nov. 2026

