

OBJECTIFS

- **Maîtriser** les aspects juridiques et fiscaux de ces deux baux au regard des points délicats rencontrés dans la pratique (sortie d'une parcelle du bail, sort des constructions non prévues à l'origine ou des constructions nouvelles, sort des constructions existantes lors de la signature du bail, conséquences de la résiliation anticipée du bail ou de son extinction par confusion, application du nouveau régime de l'IFI,...).
- **Analyse** juridique complète des deux baux (dans quel cas recourir à l'un ou à l'autre et dans quelles conditions ?).
- **Savoir** faire le choix entre ces deux baux suivant l'opération envisagée.

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Professionnels de l'immobilier ou de la finance confrontés à la gestion ou à la rédaction de ces baux pour le compte de leurs clients.

Prérequis : aucun

PROGRAMME

I - RÈGLES COMMUNES AUX DEUX BAUX DE LONGUE DURÉE

- Une durée comprise entre 18 et 99 ans
- Un acte de disposition pour le bailleur et le preneur
- Un acte authentique publié aux hypothèques
- Des droits réels conférés au preneur (sous-location, servitudes, hypothèques, apport en société...)
- Une décharge des contributions et charges sur le preneur

II - PARTICULARITÉS DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

- Libre affectation du bien donné à bail
- Caractère onéreux du bail : le canon
- Durée et absence de reconduction
- Droits réels conférés au preneur (sous-location, servitudes consenties)
- Obligation d'entretien et interdiction des changements diminuant la valeur du fonds
- Sort des améliorations en fin de bail

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

III - PARTICULARITÉS DU BAIL À CONSTRUCTION

- Obligation de construire et d'entretenir
- Caractère onéreux du bail : un loyer en argent ou en nature
- Durée
- Droits réels conférés au preneur (sous-location, servitudes)
- Sort des constructions en fin de bail

IV - ANALYSE COMPARATIVE DES DEUX CONTRATS

- Etude des deux trames de contrat
- Avantages et inconvénients de chaque formule au plan pratique
- Avantages et inconvénients au plan fiscal :
 - Taxe sur la publicité foncière
 - Fiscalité des redevances et loyers
 - TVA en cas de cession des droits
 - Nouveau régime de l'IFI (assiette, valorisation des immeubles et bâtiments concernés et décotes autorisées)