



## IMMOBILIER Expertise



JE ME PERFECTIONNE/J'ACTUALISE MES COMPÉTENCES  
Formation continue pour les experts TEGoVA



DES NOTAIRES



HABILITATION 2025

# BAUX À LONG TERME DE DROIT RÉEL BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET À CONSTRUCTION

## OBJECTIFS :

À l'issue de la session de formation, le participant sera capable de :

- ✓ Mesurer les enjeux juridiques des baux à long terme.
- ✓ Déterminer le bon niveau de la redevance et en cours de bail de calculer les droits du bailleur et ou du preneur.

**PÉDAGOGIE :** Isidro PEREZ MAS est un spécialiste de l'Expertise immobilière et de la Fiscalité au Cabinet IPFEC. Après une carrière au Minefi (Professeur à l'ENI) et à France Domaine, il est expert Certifié REV-TRV Tegova, membre de la CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France) et de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) et est auteur d'ouvrages de références et d'articles spécialisés sur le foncier (Le Moniteur, Lexis Nexis...).

## PROGRAMME

Les thèmes abordés au cours de la journée se font au travers d'exemples concrets (cas pratiques).

### JOUR 1

#### RÉGIMES JURIDIQUES ET CONCEPTS FINANCIERS

- Caractéristiques communes des conventions
- Différences entre les différents modèles
- Enjeux patrimoniaux et économiques liés aux baux constitutifs de droit réel

- Examen de la situation du bailleur
- Examen de la situation du preneur
- Enjeux fiscaux des différents modèles
- Concepts financiers
- Rendement
- Capitalisation
- Actualisation

### JOUR 2

#### LES INCIDENCES FINANCIÈRES PORTANT SUR LES BAUX CONSTITUTIFS DE DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE INITIALE

- Méthode de l'apport net
  - Principe
  - Mécanisme
- Méthode du partage des « Cash-Flow »
  - Principe
  - Mode de calcul
- Modélisation du calcul sous « Excel »
- Cas pratiques tirés de cas réels

#### DÉTERMINATION DES DROITS EN COURS DE BAIL

- Méthodes classiques
- Méthode patrimoniale
  - Principe
  - Mode de détermination
- Méthode « financière » par les « Cash-Flow »
  - Principe
  - Mode de détermination
- Modélisation du calcul sous « Excel »
- Cas pratiques tirés de cas réels

#### SITUATION PARTICULIÈRE DU BAIL À L'ENVERS

## 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](mailto:organismeformation@adnov.fr)

POUR PLUS D'INFORMATIONS,  
CONTACTEZ-NOUS AU 0 800 710 620

Service & appel  
gratuits

Pour consulter nos statistiques, [cliquez ici](#)