



## IMMOBILIER Expertise

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



DES NOTAIRES



# 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** 

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

 **DURÉE :** 14h en présentiel.

 **COÛT DE LA FORMATION :**  
900€ TTC soit 750€ HT par participant.

 **PUBLIC CONCERNÉ :**  
Experts notariaux en évaluation immobilière et toute personne impliquée dans l'étude et la valorisation des exploitations rurales et des sites péri-urbains tant à l'échelle locale que nationale.  
15 participants maximum.

 **PRÉREQUIS :**  
Il n'y a pas de prérequis pour suivre cette formation.

 **MOYENS TECHNIQUES :**  
Formation dispensée en salle par vidéoprojecteur sur Powerpoint et paperboard.

 **MÉTHODES PÉDAGOGIQUES :**  
Cours magistral et interactif (questions/réponses). Étude de cas pratiques selon la répartition suivante : 70% théorie / 30% pratique. Projection du cours sur écran (vidéoprojecteur) accompagnée le plus souvent d'un support numérique.

 **MÉTHODES D'ÉVALUATION :**  
Une évaluation de l'acquisition des compétences est réalisée au cours de la formation au travers d'un QCM.

 **MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS :**  
Inscription sur : <https://formation.adnov.fr/> à l'aide de vos codes ID.NOT  
Les inscriptions sont possibles jusqu'à 48 heures avant le début de la formation.

Un bon de commande vous sera envoyé à l'issue de votre inscription pour vous confirmer que celle-ci est validée.

La convocation à la formation vous sera adressée environ 15 jours avant le début de la formation accompagnée de la convention de formation qui sera à nous retourner signée. Les supports de cours vous seront adressés au plus tard le jour de la formation.

A l'issue de la formation et sous réserve de la réception de la feuille d'émargement signée, un certificat de réalisation (attestation de présence) vous sera transmis. La facture sera éditée à l'issue de la formation et adressée par courrier à l'office.