



N°TP06

# La pratique du bail à construction et du bail emphytéotique

Analyse juridique et traitement de la fiscalité



Sirius Formation,  
une entreprise qualifiée

## Formation Droit

Homologuée par le Conseil Supérieur du Notariat 2018 sous le n°201800506

Mise à jour des connaissances  
Perfectionnement des connaissances

### Intervenant

Formateur consultant spécialisé en fiscalité immobilière - A dirigé le service fiscal du CRIDON durant près de 10 ans ainsi que plusieurs directions fiscales de structures d'expertises comptables - Rédacteur de notes et veilles fiscales et d'articles au sein de revues fiscales nationales (revue de droit rural, revue fiscale patrimonial, Revue de droit fiscal) - Intervient depuis de nombreuses années en formation auprès d'un public d'experts comptables et de notaires ».

### Effectif Maximum

15 participants

### Pré-requis

Averti

### Public visé

Notaires et collaborateurs  
Commissaires aux comptes et collaborateurs  
Experts comptables et collaborateurs

### Durée

Une journée (07 heures)  
9h00 -13h00 et 14h00 -17h00

### Tarif inter-entreprises

650,00 € HT par participant - TVA 20%

### Lieux et Dates

Lyon le 2 février 2018

Montpellier le 15 mai 2018

Paris le 4 juin 2018

Lyon le 7 décembre 2018

### Moyens pédagogiques et sanctions

Face à face pédagogique entre le formateur et les stagiaires en présentiel.

Alternance d'exposés théoriques /exemples pratiques.

L'intervenant spécialisé en fiscalité, intervient en formation depuis plusieurs années auprès d'un public averti de notaires et d'experts comptables. Rédige des notes de veille fiscale en immobilier.

Support numérique remis.

Remise d'attestations de stage

## Inscriptions

04 91 07 02 52

[www.sirius-formation.fr](http://www.sirius-formation.fr)

### Sirius Formation Sarl

Centre Tertiaire - 117, allée du Centre Tertiaire 84800 LAGNES Tél. : 04 91 07 02 52 - Email : [contact@sirius-formation.fr](mailto:contact@sirius-formation.fr)

Web : [www.sirius-formation.fr](http://www.sirius-formation.fr) S.A.R.L. au capital de 7 700 Euros - RCS Avignon : 440 230 993 - N° SIRET : 440 230 993 00055 - Code APE : 85.59A  
n°déclaration d'activité: 93.84.03669.84 auprès du préfet de la région PACA - N° Certification OPQF : 13 06 SP 1103 - Référencé DATADOCK

## ● Objectif

Maîtriser les aspects juridiques et fiscaux du bail à construction et du bail emphytéotique et savoir réaliser le bon choix entre ces deux formules en fonction de l'opération projetée par les parties au contrat (bailleur et preneur)

## ● Programme

### Analyse juridique des contrats

#### A : Des similitudes

- Baux de longue durée conférant des droits immobiliers
  - Baux de longue durée conférant des droits immobiliers
  - Définitions
- Droits et obligations du propriétaires
  - Résiliation du bail en cas de défaillance du locataire
  - Possibilité de vendre ses droits de propriété
  - Recouvrement de la pleine propriété du bien au terme du contrat de location
- Droits et obligations du locataire
  - Réalisation de tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition autorisé par le contrat de bail
  - Louer ou sous-louer le bien librement
  - Vendre, aliéner, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail
  - Pouvoir traiter des actes de servitude
  - Payer toutes les contributions et charges grevant le bien
  - Ne pas détériorer le bien

#### B : Les distinctions

- Bail à construction : obligation de construire
- Bail emphytéotique : améliorations et possibilité de construire

### Un traitement fiscal différent sauf...

#### A : Régime fiscal du bail à construction

- A la conclusion du bail à construction
- En cours de bail
  - Constructions non prévues au bail
- A l'extinction du bail
  - Sortie de parcelles en cours de bail (extinction partielle du bail)
  - Extinction anticipée
  - Extinction au terme du bail

#### B : Régime fiscal du bail emphytéotique

- Régime de droit commun...
- ...sauf si assimilable à un bail à construction
  - véritable obligation de construire
  - application au photovoltaïque

#### C : Effets au regard de l'ISF

- Prorogation du bail
- Cession des droits du preneur
- Cession des droits du bailleur
- Cas du démembrement



A retourner par mail à : [secretariat@sirius-formation.fr](mailto:secretariat@sirius-formation.fr)  
Puis par courrier avec le chèque de règlement ou d'acompte à :

**Sirius Formation**  
**Centre Tertiaire**  
**117, allée du centre Tertiaire**  
**84800 LAGNES**

## BULLETIN D'INSCRIPTION

Nom de l'entreprise : .....

Personne à contacter : ..... E-mail : .....

Nom du gérant : ..... E-mail : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Fax : .....

N°siret (obligatoire) : ..... Code APE : .....

**N° de téléphone portable :** .....

(Où nous pourrions joindre le participant le jour de formation, en cas de problème)

**Votre activité :** cocher la ou les cases correspondantes

**PROMOTEUR**     **AGENCE IMMOBILIÈRE**     **COMPTABLE**     **NOTAIRE**     **AUTRE**    Précisez

## PARTICIPANTS

**Intitulé du ou des stages :** .....

**Dates / Lieu :** .....

Nom / Prénom : ..... Emploi : .....  Salarié     Non salarié

Nom / Prénom : ..... Emploi : .....  Salarié     Non salarié

Nom / Prénom : ..... Emploi : .....  Salarié     Non salarié

- Si + de 3 stagiaires, merci de dupliquer ce document.

**Remplacez le chiffre correspondant**

**Nombre de participants :**                      **X**                      **H.T.**

TOTAL H.T.	€ .....
TOTAL T.V.A.	€ .....
<b>TOTAL T.T.C.</b>	€ .....

(Frais de restauration et de collation compris)

Ci-joint un chèque de : ..... **T.T.C.**  
Représentant les frais de formation et de restauration à l'ordre de Sirius Formation.

**Bulletin à retourner à : Sirius Formation – Centre Tertiaire 117, allée du Centre Tertiaire 84800 LAGNES**

**Cette inscription n'est définitive que si elle est accompagnée de son règlement.**

Toute annulation doit nous parvenir par écrit au moins 10 jours avant le début de la formation : elle sera alors remboursée sans frais. Toute annulation du fait de l'entreprise, dans les 10 jours avant la formation, la formation sera entièrement due.

Vous reconnaissez avoir lu et accepté les conditions générales de vente annexées.

Fait à : ..... le .....

Cachet de l'entreprise et signature du responsable

### Sirius Formation Sarl

Centre Tertiaire – 117, allée du Centre Tertiaire 84800 LAGNES Tél. : 04 91 07 02 52 - Email : [contact@sirius-formation.fr](mailto:contact@sirius-formation.fr) Web : [www.sirius-formation.fr](http://www.sirius-formation.fr)  
S.A.R.L. au capital de 7 700 Euros - RCS Avignon : 440 230 993 - N° SIRET : 440 230 993 00055 - Code APE : 85.59A – TVA intracommunautaire : FR64440230993  
n°déclaration d'activité: 93.84.03669.84 auprès du préfet de la région PACA – N° Certification OPQF : I3 06 SP I103

# CONDITIONS GENERALES DE VENTE

## COMMANDE

Toute demande de stage est soumise aux conditions générales de ventes rappelées ci-dessous. Sauf dérogation formelle de Sirius Formation, ces conditions prévalent sur toute autre. L'entreprise cliente déclare les accepter sans réserve. Toute inscription ne prend effet qu'à réception par Sirius Formation, de l'original du bulletin d'inscription dûment complété et signé par l'entreprise cliente. Le Client reconnaît également que, préalablement à toute commande, il a bénéficié des informations et conseils suffisants de la part de Sirius Formation, lui permettant de s'assurer de l'adéquation de l'offre de services et ses besoins. Toutes les informations demandées sont nécessaires au traitement des inscriptions chez Sirius Formation. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 06/07/78, l'entreprise cliente bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui la concernent. Pour exercer ce droit, l'entreprise cliente s'adresse par écrit à Sirius Formation.

## CONVENTION

Pour toute inscription validée par Sirius Formation, une convention de formation est établie. La convention signée par l'entreprise cliente fait office d'enregistrement de l'inscription dès réception par Sirius Formation. Il appartient à l'entreprise cliente de vérifier l'imputabilité de celle-ci.

## PRIX

Les prix des stages sont ceux figurant dans le tarif en vigueur ou seront individualisés en fonction d'une demande spécifique du client. Ils comprennent les frais pédagogiques. Les frais de restauration et de location de salle peuvent être facturés à l'entreprise cliente. Ce sera alors spécifié dans le programme/devis. Les prix sont exprimés hors taxes, et sont à majorer au taux de TVA en vigueur au moment de la date indiquée sur la convention de formation. Le règlement du prix est à effectuer dès l'inscription, comptant et sans escompte à l'ordre de Sirius Formation par chèque ou virement bancaire. Tout règlement intervenant, postérieurement à la date d'échéance figurant sur nos factures, donnera lieu à des pénalités de retard égales à 1,5 fois le taux légal en vigueur outre les frais de recouvrement. Sirius Formation se réserve le droit de disposer librement des places retenues par l'entreprise cliente tant que l'intégralité du prix de stage n'est pas totalement acquittée.

Aucune gestion de stage par l'OPCA de l'entreprise n'est acceptée. Sirius Formation examinera exceptionnellement au cas par cas toute demande de gestion de stage faite par l'entreprise. Si Sirius Formation donne son approbation pour une gestion de stage, l'entreprise est tenue de verser lors de l'inscription un chèque d'acompte de la totalité des frais de formation. Ce chèque lui sera rendu lorsque Sirius Formation aura perçu dans les délais indiqués lors de la vente de la formation, le règlement dû par l'OPCA. Passé ce délai, Sirius Formation se réserve le droit de ne plus accepter la gestion de stage, et encaissera alors le chèque d'acompte pour paiement de l'action de formation. A charge alors à l'entreprise de demander à son OPCA tout remboursement qui lui est dû.

Au cas où les frais de formation, éventuellement majorés des pénalités de retard ne seraient pas réglés par l'organisme payeur désigné par l'entreprise cliente dans un délai maximum de 30 jours après la formation, Sirius Formation serait fondé à réclamer à l'entreprise cliente, le montant de la prestation de formation.

## DANS LE CAS D'UNE PARTICIPATION INTER-ENTREPRISES

Une convocation indiquant les renseignements concernant la session (dates-lieux, horaires...) est adressée à l'avance à l'employeur qui se charge de transmettre les éléments à chaque participant. Sirius Formation se réserve la possibilité d'annuler ou de reporter au plus tard, une semaine avant le début de la session, tout stage si l'effectif est jugé insuffisant pour permettre sa conduite pédagogique. Aucune indemnité ne pourra être réclamée. Les frais d'inscriptions, préalablement réglés, seront alors entièrement remboursés. Toute annulation peut-être faite par l'entreprise cliente sans frais, si cette annulation parvient par écrit à Sirius Formation, au moins 15 jours avant le début du stage. Pour toute annulation faite par l'entreprise cliente, entre moins de 15 jours et moins de 10 jours avant le début du stage, Sirius Formation facturera un débit de 50% des frais de formation. Pour toute annulation faite moins de 10 jours avant le début du stage par l'entreprise cliente, Sirius Formation peut retenir la totalité des frais de formation à titre d'indemnités. En cas d'abandon ou d'absence, la formation est payable en totalité. Le lieu de formation indiqué dans les documents publicitaires n'est pas contractuel. En fonction de la gestion des salles, Sirius Formation pourra convoquer les participants à une autre adresse dans le même secteur géographique. Une attestation de participation sera remise à chacun des stagiaires.

## DANS LE CAS D'UNE PARTICIPATION INTRA-ENTREPRISE

Les frais de déplacement du (ou des) consultant(s) ou du (ou des) formateur(s) ainsi que les frais de location de salle, de documentation et de location de matériel courant (vidéo projecteur, Matériel de simulation marketing, ...) sont facturés en sus. Même condition d'annulation que dans le cas d'une participation Inter-Entreprises, avec en plus, que, considérant l'organisation plus difficile, qu'en cas d'annulation de la part de l'entreprise pendant une période d'un mois avant le début de la formation, Sirius Formation pourra demander en plus, le remboursement des frais de déplacement et autres frais, engagés. Si l'annulation s'accompagne d'un report programmé durant le mois qui suit l'intervention annulée, seuls les frais pourront être réclamés. Si Sirius Formation se voit contraint d'annuler une intervention, Sirius Formation, s'engage à organiser une nouvelle action dans les meilleurs délais. Une attestation de participation sera remise à chacun des stagiaires.

## FORCE MAJEURE

Sirius Formation ne pourra être tenue responsable à l'égard de l'entreprise cliente en cas d'inexécution de ses obligations résultant d'un évènement de force majeure. Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuit, outre ceux habituellement reconnus par la jurisprudence des Cours et Tribunaux français et sans que cette liste soit restrictive : la maladie ou l'accident d'un consultant, les grèves ou conflits sociaux internes ou externes à Sirius Formation, les désastres naturels, les incendies, l'interruption des télécommunications, l'interruption de l'approvisionnement en énergie, interruption des communications ou des transports de tout type, ou toute autre circonstance échappant au contrôle raisonnable de Sirius Formation. En conséquence, aucune indemnité ne pourra être réclamée à Sirius Formation pour défaut de prestation, dans le cadre d'une annulation Force Majeure, ce qui est expressément accepté par l'entreprise cliente. L'entreprise cliente sera remboursée de son inscription.

## PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Sirius Formation est seule titulaire des droits de propriété intellectuelle de l'ensemble des formations qu'elle propose à ses Clients. A cet effet, l'ensemble des contenus et supports pédagogiques quelle qu'en soit la forme (papier, électronique, numérique, orale, ...) utilisés par Sirius Formation pour assurer les formations, demeurent la propriété exclusive de Sirius Formation. A ce titre ils ne peuvent faire l'objet d'aucune utilisation, transformation, reproduction, exploitation non expressément autorisée au sein ou à l'extérieur de l'entreprise cliente, sans accord exprès de Sirius Formation. En particulier, l'entreprise cliente s'interdit d'utiliser le contenu des formations pour former d'autres personnes que son propre personnel et engage sa responsabilité sur le fondement des articles

L. 122-4 et L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle en cas de cession ou de communication des contenus non autorisée. Toute reproduction, représentation, modification, publication, transmission, dénaturation, totale ou partielle des contenus de formations sont strictement interdites, et ce quels que soient le procédé et le support utilisés.

## CONFIDENTIALITÉ

Les parties s'engagent à garder confidentiels les informations et documents concernant l'autre partie de quelle que nature qu'ils soient, économiques, techniques ou commerciaux, auxquels elles pourraient avoir accès au cours de l'exécution du contrat ou à l'occasion des échanges intervenus antérieurement à la conclusion du contrat, notamment l'ensemble des informations figurant dans la proposition commerciale et financière transmise par Sirius Formation à l'entreprise cliente. Sirius Formation s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que ses sociétés affiliées, partenaires ou fournisseurs, les informations transmises par l'entreprise cliente.

## COMMUNICATION

L'entreprise cliente accepte d'être citée par Sirius Formation comme client de ses offres de services, aux frais de Sirius Formation. Sous réserve du respect des dispositions de l'article 7.5, Sirius Formation peut mentionner le nom du Client ainsi qu'une description objective de la nature des prestations, objet du contrat, dans ses listes de références et propositions à l'attention de ses prospects et de sa clientèle, entretiens avec des tiers, communications à son personnel, documents internes de gestion prévisionnelle, rapport annuel aux actionnaires, ainsi qu'en cas de dispositions légales, réglementaires ou comptables l'exigeant.

## JURIDICTION

En cas de contestation ou de litige et quelle que soit l'importance de ceux-ci, les tribunaux de notre siège social sont seuls compétents, même en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie (loi n°80-335 du 12 mai 1980).

## **Sirius Formation SARL**

Centre Tertiaire 117, allée du Centre Tertiaire 84800 Lagnes – Tel : 04 91 07 02 52 – Fax : 09 72 25 73 23 – Email : [contact@sirius-formation.fr](mailto:contact@sirius-formation.fr)  
Web : [sirius-formation.fr](http://sirius-formation.fr) - SARL au capital de 7700euros – RCS Avignon 440 230 993 – Siret : 440 230 993 00055 – N° de déclaration d'activité : 93.84.03669.84  
auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur – N° De certification OPQF : 13 06 SP 1103 – TVA intra-communautaire : FR64440230993