DROIT DE LA CONSTRUCTION

Baux emphytéotiques et à construction : monter, rédiger et sécuriser l'opération

Valoriser un foncier sans le vendre suppose de choisir le bon montage et d'en assumer les effets sur des décennies. Bail emphytéotique, bail à construction ou autorisation d'occupation du domaine public ne produisent pas les mêmes droits réels, ni le même sort des constructions en fin de bail, ni le même traitement fiscal. Ces deux jours s'adressent à des praticiens qui montent déjà des opérations. La formation compare les montages, décortique les clauses qui font l'équilibre économique du contrat et traite les points fiscaux sensibles : redevance, enregistrement, taxe foncière et sort des constructions.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel**	**À partir de 1 849 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Juristes immobiliers responsables de montage d'opérations promoteurs bailleurs sociaux directeurs du patrimoine de collectivités et notaires.

PRÉREQUIS
Une pratique préalable du droit immobilier ou du montage d'opérations de construction est nécessaire.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

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

- Comparer les montages en droits réels et retenir celui qui sert l'opération
- Rédiger les clauses de durée de redevance et de travaux
- Anticiper le sort des constructions et des améliorations en fin de bail
- Identifier le traitement fiscal applicable au preneur et au propriétaire
- Organiser le financement et les sûretés adossées au droit réel

03 Programme détaillé

M1 Panorama des montages en droits réels

- Choisir le contrat avant de le rédiger
- Distinguer bail emphytéotique bail à construction et bail réel
- Situer les montages sur le domaine public et le domaine privé
- Comparer durée droits du preneur et obligations de construire
- Mesurer les conséquences sur la valorisation du foncier
- Cas pratique : À partir d'un foncier à valoriser les groupes retiennent un montage et justifient leur choix devant les autres.

M2 Rédaction du contrat et équilibre économique

- Écrire les clauses qui portent l'opération
- Fixer la durée et le programme de travaux à réaliser
- Structurer la redevance et ses modalités de révision
- Encadrer les cessions sous locations et hypothèques
- Traiter la destruction la déchéance et la résiliation
- Atelier : Rédaction de la clause de redevance et de la clause de programme de travaux d'un bail à construction.

M3 Fiscalité du montage

- Sécuriser le traitement fiscal des deux parties
- Qualifier la redevance et son imposition chez le propriétaire
- Traiter les droits d'enregistrement et la publicité foncière
- Identifier le régime de TVA applicable aux opérations
- Répartir la taxe foncière et les impôts locaux pendant le bail
- Cas pratique : Analyse du coût fiscal complet d'une opération sur bail à construction pour le preneur et pour le propriétaire.

M4 Financement sûretés et sortie du bail

- Préparer l'échéance dès la signature
- Adosser un financement au droit réel du preneur
- Organiser les garanties des prêteurs et des investisseurs
- Valoriser les constructions et améliorations en fin de bail
- Préparer la remise des ouvrages et les états des lieux
- Mise en situation : Négociation de la clause de sort des constructions entre preneur prêteur et propriétaire.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 849 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 29/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr