

Baux emphytéotiques et à construction : calcul de la redevance – évaluation des droits du propriétaire et du preneur

EXPERTISE

OBJECTIFS

Le bail emphytéotique et à construction est un outil de gestion patrimoniale du foncier. Le bailleur et le preneur ont des logiques propres d'équilibres financiers qui influencent à la fois la valorisation de la redevance et éventuellement le rachat des droits par un partenaire voire un tiers au contrat. Cette formation vous donne les moyens d'actions pour répondre à l'exigence de compréhension des mécanismes d'arbitrage des redevances liées au contrat de bail emphytéotique ou à construction. Elle vous permettra de vous impliquer efficacement dans le montage et la négociation d'une opération de bail emphytéotique ou à construction ou lors d'une cession de droits liés au contrat.

MÉTHODE PÉDAGOGIQUE

- Étude détaillée de la législation et de la jurisprudence
- Échanges d'expériences et de pratiques avec les participants
- Exemples pratiques

PUBLIC

Professionnel foncier et immobilier des collectivités locales (services foncier, service de l'urbanisme, droit des sols) et du secteur privé et toute personne impliquée dans la gestion de l'immobilier.

DATES :

PARIS > 14 NOVEMBRE 2012

DURÉE : 1 jour

TARIF : 700 euros HT

PROGRAMME

Baux emphytéotiques et à construction

- Les incidences financières
- Fixation de la redevance initiale

Méthode de la comparaison directe

- Avantages
- Difficulté de mise en œuvre

Méthode de l'apport net

- Principe
- Mécanisme opérationnel :
 - * valorisation de l'apport du bailleur
 - * valorisation de l'apport du preneur
 - valeur de l'investissement
 - actualisation de l'investissement
 - * application d'un taux de rendement
 - * capitalisation de la redevance
- Modélisation du calcul sous excel

Méthode du différentiel de loyer

Cas pratiques opérationnelles

Détermination des droits en cours de bail

Principes

- Méthode patrimoniale
 - * Approche
 - * Mode de calcul
- Méthode financière
 - * Approche
 - * Mode de calcul
- Méthode de l'économie de loyer
 - * Approche
 - * Mode de calcul
- Modélisation du calcul sous excel

Cas pratiques opérationnelles

Cas particulier du bail à l'envers