

## Construction sur sol d'autrui : Pièges et opportunités

#droit de superficie

#fiscalité

#indemnité

#accession

**Référence :** IMM-17466-007

**Durée :** 1 jour

### Accessibilité

Si vous êtes en situation de handicap, nous sommes en mesure de vous accueillir, n'hésitez pas à nous contacter à [info@coform.fr](mailto:info@coform.fr), nous étudierons ensemble vos besoins.

### Description

À première vue, la construction sur sol d'autrui apparaît être une anomalie. Pourtant, elle est une technique courante, notamment dans le cadre de certaines activités professionnelles : l'exploitant construisant sur un sol qu'il loue. Ces montages soulèvent des difficultés que les parties méconnaissent le plus souvent.

### Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- qualifier les conventions entre le propriétaire immobilier et le constructeur
- rédiger les actes permettant de fixer la date de l'accession
- déterminer et exposer aux clients le régime fiscal applicable à l'accession

## Programme de la formation

---



### **I. Le sort des constructions**

#### A. À quel moment s'opère l'accession ?

- 1) En présence d'un bail
- 2) Hors convention de bail
- 3) Renonciation à l'accession

#### B. Les effets du droit de superficie

- 1) Droit de jouir et de disposer du constructeur
- 2) Droit de modifier ou supprimer les constructions

### **II. Les conséquences financières de l'accession**

#### A. L'indemnité due au constructeur

- 1) Régime particulier des baux ruraux
  - Financement de l'indemnité
  - Procédés permettant d'éviter le paiement
- 2) L'indemnisation en droit commun
  - Application de l'article 555 du Code Civil
  - Constructions et revalorisation du loyer

#### B. Régime fiscal des constructions édifiées

- 1) Conséquences fiscales du droit de propriété du constructeur
  - Charges générées par la construction
  - TVA
  - Taxe foncière sur les propriétés bâties
- 2) Conséquences fiscales de l'accession
  - Le régime des droits d'enregistrement
  - Le régime de la TVA
  - Les bénéfices imposables
  - Les plus-values

### Pour qui ?

#### Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur.

#### Pré-requis :

L'auditeur doit avoir une expérience de rédaction d'actes de vente immobilière et de baux ruraux.

### Les points forts de la formation

- Détermination du moment de l'accession
- Organisation du moment de l'accession
- Conseils juridiques et fiscaux aux clients

### Les moyens pédagogiques

- Paperboard
- Cas pratiques

### Évaluation des acquis

Tout au long de la formation, des évaluations formatives sont mises en œuvre afin de :

- suivre la progression de l'apprenant ;
- renforcer les apprentissages par le biais de retours réguliers ;
- ajuster les modalités pédagogiques si nécessaire (remédiation, approfondissement, etc.).

À l'issue de la formation, une évaluation sommative est réalisée afin de valider les acquis par rapport aux objectifs visés. Elle permet de :

- mesurer objectivement le niveau de maîtrise atteint ;
- attester des compétences acquises à travers un livrable, une certification, une grille de positionnement ou un test final.

## Pourquoi choisir cette formation

- 37 participants formés en 2024
- 66 questions écrites sur 2024

## Notre intervenant

**Directeur Général du CRIDON OUEST**  
**Juriste consultant au CRIDON OUEST**  
Docteur en droit privé  
Maître de conférences droit privé

Domaines d'intervention :

- Droit des ventes immobilières
- Promesses de vente
- Baux d'habitation
- Droit des biens
- Droit rural
- Droit de la filiation

