

Le bail réel et solidaire en 20 questions pratiques

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public concerné

Notaires et collaborateurs

Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Déterminer les formes de montage possibles au regard des contraintes attachées au régime particulier du BRS, au droit commun, au droit l'urbanisme, de la copropriété
- Connaître les opportunités de financement
- Maîtriser les règles applicables au contrat et identifier les points de vigilance rédactionnels
- Déterminer le régime fiscal de chaque opération réalisée dans le cadre d'un montage BRS opérateur ou accédant

Contenu

Introduction

- Présentation générale du mécanisme et de la législation applicable
- Identification des règles d'ordre public et latitudes rédactionnelles
- BRS activité : intérêts et principes

Le montage de l'opération

- Les contraintes légales au regard de l'objectif poursuivi et les différentes formes de montage possibles
- La question du programme mixte – quels montages possibles ?
- Les options de financement de l'OFS
- Les contraintes de droit commun et application de règles en matière d'urbanisme
- Fiscalité attachée à l'acquisition du foncier (vendeur -acquéreur)

La conclusion du BRS : les éléments essentiels du contrat

- Les options de financement de l'accédant (subvention ANAH, PTZ, plus généralement prêt aidé)
- La durée - le caractère rechargeable du contrat
- L'affectation du bien objet du BRS
- Le plafonnement des ressources du bénéficiaire
- La détermination de la redevance et du prix de vente
- L'obligation d'information de l'acquéreur
- La nécessité de la conclusion d'un avant-contrat et contenu ?
- Synthèse de la fiscalité attachée à la conclusion du contrat (TVA, DMTO)

Droits et obligations du preneur

- Jouissance, travaux, paiement de la redevance
- Place du preneur dans la copropriété – clauses particulières à insérer le cas échéant dans le projet de règlement.
 - Répartition des pouvoirs en copropriété
 - Créancier du prix en cas de vente d'une partie commune
- Paiement de la taxe foncière et exonérations applicables

Transmission des droits réels par le preneur

- Encadrement de la transmission et hypothèses particulières
- Procédure de cession des droits par l'opérateur à l'accédant
- Procédure de cession ou donation des droits par l'accédant
- Particularités attachées à la transmission à cause de mort
- Fiscalité (plus-value, TVA, DMTO)

Extinction du bail réel et solidaire

- Arrivée du terme
- Causes de résiliation anticipée
 - Inexécution par le preneur de ses obligations
 - Défaut d'agrément du preneur
 - Sinistre
 - Cession hors délai des droits réels par l'ayant droit du preneur décédé

Prérequis :

Pas de prérequis exigés. Toutefois, une pratique courante des montages immobiliers complexes et une connaissance des mécanismes des baux réels permettront de profiter plus confortablement de cette action de formation.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

Modalités Techniques

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

Page 3 sur 4

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

■ **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : <https://www.inafon.fr>

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Emergement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'émargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation

Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation)

Remise d'une attestation

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation