

## Pratique de la vente d'immeuble rénové ou à rénover

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public :

---

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit immobilier

### Objectifs pédagogiques :

---

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

- Identifier les régimes applicables selon le type de travaux de rénovation (relevant ou non de la garantie décennale, autorisations d'urbanisme)
- Adapter l'acte de vente en conséquence (type d'assurances CNR, DO, constructeurs réalisateur, clauses sur les assurances, assurance étrangère en libre prestation de services...)
- Informer parfaitement les parties
- Identifier les risques découlant de certaines opérations
- Choisir le modèle d'acte d'applicable en cas de travaux à réaliser après la vente (montage via une ASL ou travaux réalisés par le syndicats de copropriétaires...)
- Maitriser le régime de la VIR

### Contenu

---

#### La vente de l'immeuble après rénovation

- Travaux de moins de dix ans et clauses relatives à la garantie décennale
  - Quels travaux relèvent de la garantie décennale
  - Quelles conséquences sur les clauses relatives à la garantie due par le vendeur ?
- Garantie contre les vices cachés et délivrance conforme
  - Le cumul de la garantie contre les vices cachés et la garantie décennale
  - Rédaction et régime de la clause exonératoire de la garantie des vices cachés
  - Les conséquences de la mise en œuvre de la garantie contre les vices cachés
  - Les clauses de transmission d'action quand le vice ou le désordre est apparent au jour de la vente
  - Cas des sinistres intervenus entre l'avant contrat et l'acte définitif de vente

- Travaux et clauses relatives à l'urbanisme
  - Cas de l'absence de dépôt de la DAACT
  - Cas de travaux non conformes à l'autorisation
  - Cas de travaux faits en l'absence d'autorisation (permis et DP)
- Travaux réalisés en copropriété par le propriétaire
- Problématiques spécifiques
  - Cas de l'immeuble vendu en cours de rénovation (mais travaux inachevés)
  - Points sur l'approche fiscale et financière
  - Carnet d'information sur le logement et autres spécificités liées aux diagnostics en cas de biens ayant fait l'objet de travaux

## La vente d'immeuble à rénover (VIR)

- Le champ d'application de la VIR et les autres montages ou aménagements contractuels
  - Quel est le champ d'application d'ordre public pour la VIR et quelles sanctions en cas de non-respect du modèle (secteur protégé, versements avant travaux, frontière VEFA/ VIR, qualité du vendeur) ?
  - L'immeuble à rénover faisant partie d'un groupes d'immeubles
  - Quid de travaux réalisés par les futurs acquéreurs par le biais d'une copropriété / ASL
  - Quid des travaux réalisés par le vendeur entre l'avant contrat et l'acte authentique de vente ?
- Le régime de la VIR
  - Les textes
  - Régime de l'avant-contrat de VIR
  - Dépôts de pièces à réaliser
  - Acte authentique de VIR
  - Fiscalité de la vente d'immeuble à rénover

## Les nouvelles VEFA du secteur protégé avec « travaux réservés par l'acquéreur » ( loi ELAN)

- Notion d'achèvement en VEFA secteur protégé
- Le régime aménagé du contrat de VEFA prévu par la loi ELAN

## Prérequis :

---

Connaissances des autorisations d'urbanisme et des actes courants

## 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

## 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

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement 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