

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...)
- Maîtriser 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