Gestion locative : mieux comprendre les droits de préemption

Niveau : Pratique courante

Durée : 0,5 jour(s) soit 3,5 heure(s)

Public concerné :

Négociateurs, gestionnaires locatifs

Objectifs :

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

- Comprendre les enjeux de la purge des droits de préemption des locataires en place
- Identifier les particularités de la vente d'un immeuble de rapport à la découpe
- Sécuriser les congés et autres purges de droit de préemption et de préférence

Contenu :

Présentation du contexte global et distinction des notions clefs

- Droit de préemption
- Droit de préférence
- Pacte de préférence

Les congés délivrés au locataire

- En matière d'habitation (loi du 6 juillet 1989) : pour vendre, pour reprise, pour motif légitime et sérieux
- Le non renouvellement du bail commercial et droit de préférence du preneur à bail

Les purges des droits de préemption du locataire d'habitation

- Conditions de forme
- Conditions de fond

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 ILE-DE-FRANCE : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 60– Fax : +33 1 53 40 45 61– Courriel : iledefrance@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

- Le droit de préemption spécifique
- Mise en concurrence avec d'autres droits de préemption : DPU …/…

Cas spécifiques

- Vente de l'immeuble occupé et impact sur les délais
- Vente d'un immeuble à la découpe (incluant loi du 13 juin 2006 et loi ALUR)
- Nombre de lots
- Droit de préemption loi du 31 décembre 1975 (1ère vente après division) ou prolongation du bail en cours
- Droit de préemption loi du 6 juillet 1989

Exercices pratiques :

- Préparation de la vente d'un immeuble de rapport à la découpe : notion d'indemnité d'éviction, nomenclature des droits de préemption et computation des délais… cumul des droits de préemption
- Analyse d'un congé pour vente et d'un congé pour reprise pour habiter (formules)

Prérequis :

Pas de prérequis exigé. Toutefois, des bases en droit des baux d'habitation permettront de suivre cette formation plus confortablement.

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 œuvre 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

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 ILE-DE-FRANCE : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS
Tél. +33 1 53 40 45 60– Fax : +33 1 53 40 45 61– Courriel : iledefrance@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

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) ; 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'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

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 ILE-DE-FRANCE : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS
Tél. +33 1 53 40 45 60– Fax : +33 1 53 40 45 61– Courriel : iledefrance@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr