

## Appréhender les incidents intervenant entre l'avant-contrat et l'acte définitif de vente

Niveau : Expert

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public concerné

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit immobilier

### Objectifs pédagogiques :

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

- Sécuriser l'avant-contrat de vente d'immeuble en intégrant des clauses adaptées
- Accomplir les diligences nécessaires dans le cadre des difficultés survenant au cours de l'exécution de l'avant-contrat
- Conseiller les parties dans le cadre de situation pré-contentieuse

### Contenu

#### Appréhender et gérer les difficultés tenant aux offres et aux pourparlers

- Refus par le vendeur d'une offre d'achat au prix (notion d'offre, ordonnance du 10 février 2016 et loi de ratification)
- Caducité de l'offre : la question du décès ou de l'incapacité (ord. du 10 février 2016 et loi de ratification)
- Acceptation

#### Appréhender et gérer les difficultés relatives à la découverte d'un droit profitant à autrui

- Pacte de préférence conventionnel
- Droit de préemption d'un locataire ( Pinel, loi de 1975, vente de l'immeuble loué)
- Droit de préemption et de préférence en cas de vente d'une parcelle boisée (Loi d'orientation du 13 octobre 2014- réponse ministérielle 2018)

## Difficultés consécutives aux droits de rétractation

- Champ d'application et modifications apportées par la loi Elan du 23 novembre 2018
- Irrégularité de la notification et validité des actes
- Problématique de la re-notification en cas de survenue d'une nouvelle information entre l'avant contrat et l'acte définitif

## Loi Elan : Nouveaux diagnostics et nouvelles recherches

- Renforcement des diagnostics CREP et DPE ( loi du 23 novembre 2018)
- Etude géotechnique ( loi du 23 novembre 2018 )
- Recherches renforcées sur le casier judiciaire ( loi du 23 novembre 2018)

## Difficultés liées aux conditions suspensives et résolutoires

- Définition et régime des conditions suspensive depuis l'ord. du 10 février 2016 et la loi de ratification
- Condition suspensive d'obtention d'un prêt ( point sur la jurisprudence récente)

## Difficultés liées à la régularisation de l'avant contrat par acte authentique

- Rétractation par le promettant de sa promesse unilatérale de vente : le nouveau régime issu de l'ordonnance du 10 février 2016-et la jurisprudence 2018
- Clause de substitution et cession de contrat depuis l'ordonnance du 10 février 2016
- Incidence du décès du promettant avant la signature de l'acte authentique
- Prorogation de la promesse ou du compromis consenti par une personne physique au delà de 18 mois

## Prérequis :

---

- Aucun - De bonnes connaissances des avant-contrats sont préconisées.

## 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