

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 (Loi Pinel, loi de 1975, vente de l'immeuble loué)
- Droit de préemption et de préférence en cas de vente d'une parcelle boisée

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
- quid en cas de défaut de remise de certains documents

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 nouveau régime et jurisprudence
- 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 prérequis exigé, toutefois avoir des connaissances de base de l'acte de vente est conseillé.
- Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

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) ; 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 en présentiel ou électroniquement (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).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

Une enquête annuelle en ligne est adressée au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation.