

Immobilier

INFORMATIONS

CODE PRODUIT

DIC071A

PUBLIC CONCERNÉ

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit de la vente en l'état futur d'achèvement

NIVEAU

■ Expert

DURÉE

🕒 2 jour(s) (14,0 heures)

PRÉREQUIS

Pas de prérequis exigé, mais des connaissances en matière de VEFA permettraient de suivre la formation avec plus d'aisance. Le quiz d'évaluation vous servira à évaluer votre niveau.

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

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

Inaфон 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

Évaluation 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

La VEFA : expert

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- Appréhender la relation :
 - Réservant-Réservataire
 - Vendeur-Acquéreur
- Connaître les conséquences de l'application des règles du secteur protégé
- Connaître les régimes de défiscalisation
- Maîtriser les règles relatives à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aussi bien sur les mutations d'immeubles que sur les opérations de location
- Adapter les clauses rédactionnelles (cession d'universalité notamment)

CONTENU

Notion d'achèvement

- Définition civile issue de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Définition en Droit de l'urbanisme : nouveau mécanisme de la conformité, art.R.462-2 du Code de l'urbanisme
- Questions pratiques :
 - Peut-on conclure une VEFA en laissant certains travaux à la charge de l'acquéreur ?
 - Peut-on parler de « vente en état futur d'inachèvement » ?

Vente en cours de rénovation

- L'application des principes issus de la Loi portant engagement national pour le logement (ENL)
- La frontière existant entre une vente d'immeuble à rénover (VIR) et une VEFA
- Question pratique :
 - Le vendeur a-t-il le choix du contrat ?

Cession d'un contrat de VEFA

- Rédaction de l'acte
- Fiscalité

Contrat de réservation

- Nature du contrat « *sui generis* »
- Les effets synallagmatiques du contrat
- La nécessité d'un dépôt de garantie
- Le délai de 10 jours
- Questions pratiques :
 - Le vendeur en état futur d'achèvement peut-il s'engager au-delà des prescriptions légales ?
 - Peut-on conclure une VEFA sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ou une garantie d'achèvement ?

Notion de projet d'acte

- Les modifications à l'initiative du réservant
- Le sort du dépôt de garantie.
- Questions pratiques :
 - Dans quels cas le réservataire, renonçant à la vente, peut-il récupérer le dépôt de garantie ?
 - Les modifications apportées par le vendeur imposent-elles de faire à nouveau application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ?

Perception des fonds par le vendeur

- Respect de la règle de l'échelonnement des paiements
- Questions pratiques :
 - À partir de quand le vendeur peut-il percevoir des fonds ?
 - Peut-on prévoir des paliers intermédiaires ?

Vente en état futur d'achèvement de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux ou garage

- Application par principe des règles du secteur libre
- Application possible des règles d'ordre public du secteur protégé
- Question pratique :

- Peut-on vendre des locaux « brut de béton » ?

Les VEFA au profit d'une personne publique

- Respect des principes issus de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Cession de terrain contre remise de locaux à construire

- Modalités et garanties
- Quid du droit de préemption urbain ?

Fiscalité applicable

- Rappel de la notion d'assujetti
- Fiscalité de l'acquisition du terrain par le promoteur/commercialisation en VEFA
- Achat en VEFA / revente de l'immeuble.
- Exercice du droit à déduction
- Cession d'universalité