

PRT6. REGLEMENTATION ET GRANDES ETAPES DE LA VEFA

Public

Agents immobiliers et leurs collaborateurs.

Prérequis

Aucun.

Durée

7h00 ou 14h00

Objectifs

- Connaître et maîtriser la réglementation de la vente en l'état futur d'achèvement Identifier les acteurs et les grandes étapes du montage du dossier
- Sécuriser et anticiper les risques

Programme

1. Contexte de la VEFA

- Intervenants professionnels : intermédiaire, constructeur, constructeur de maison individuelle, marchand de biens, promoteur immobilier
- Conditions de la VEFA liées au mode de financement : financement réglementé et financement libre
- Modalités des aides à l'investissement : TVA réduite, exonération temporaire de taxe foncière, zonages, plafonds de ressources et plafonds de loyers
- Subventions et labels

2. Réglementation applicable à la VEFA

- Notion d'immeuble à construire et de secteur protégé
- Champ d'application respectif du régime de la VEFA et de la réglementation applicable à d'autres types d'accession à la propriété : contrat de construction de maison individuelle, vente d'immeuble à rénover, contrat de promotion immobilière
- VEFA et montages connexes d'accession à la propriété : location-accession, démembrement de la propriété

3. Contrat préliminaire et la prospection commerciale

- Nature juridique du contrat
- Comment le distinguer de la promesse unilatérale de vente ? position du notariat
- Forme et contenu du contrat, notice descriptive sommaire
- Conditions suspensives en faveur de chacune des parties, dépôt de garantie
- Modalités du droit de rétraction de l'acquéreur et du vendeur

4. Contrat de la VEFA

- Forme et contenu du contrat
- Obligations du vendeur : prix, délais, prestations, travaux modificatifs, respect de la réglementation, accessibilité
- Échéancier légal du paiement du prix
- Garantie des vices de construction, garantie financière d'achèvement

5. Transfert de propriété et conséquences pratiques

- Pouvoirs du vendeur et de l'acquéreur avant la livraison
- Notion d'achèvement de l'immeuble
- Réception de l'ouvrage et procédure de remise des clés
- Conformité de l'immeuble par rapport aux prévisions du contrat, vices apparents, vices cachés

6. Gestion des sinistres avant et après livraison

- Sinistres en phase chantier : notion de force majeure
- Année de parfait achèvement
- Garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipements
- Garantie décennale des vices de construction
- Recours de l'acquéreur : assurance dommages-ouvrage, recours en responsabilité contractuelle ou professionnelle du maître de l'ouvrage

Moyens pédagogiques et techniques

Séance de formation en salle

Support pédagogique remis aux stagiaires

Moyens d'évaluation et de suivi

Fiche d'évaluation

Matériel nécessaire au participant

Papier et crayon