

## OBJECTIF(S)

- Anticiper les risques de nullité d'une vente immobilière et prévenir les conflits avec ou entre les parties, maîtriser les mesures de nature à éviter la remise en cause de la vente

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Agents immobiliers, négociateurs

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 7 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - Support pédagogique  
Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : **Consultant spécialisé en immobilier**

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

## PROGRAMME

### I - LES PRINCIPES

- Nullité vs caducité
- Nullité et réforme du droit des contrats
- Nullité relative
- Nullité absolue
- Responsabilité des parties
- Responsabilité de l'agent immobilier

### II - LES CAUSES DE NULLITÉ SE RAPPORTANT À LA CAPACITÉ

- Tutelle, curatelle, sauvegarde de justice
- Habilitation familiale
- Mandat de protection future
- Vente du logement de la famille
- Dépassement de pouvoir du conjoint
- Incapacités spéciales d'acquérir
- Insanité d'esprit
  - action de la partie concernée
  - action des héritiers

### III - LES VICES DU CONSENTEMENT APPLIQUÉS À L'IMMOBILIER

- L'erreur : exemples
- La violence: exemples
- Le dol
  - dol du vendeur
  - dol de l'acquéreur
  - exemples
- Le nouvel article 1112-1 du code civil

### IV - LES CAUSES DE NULLITÉ SE RAPPORTANT AU CONTENU DE LA VENTE

- Défaut d'enregistrement de la promesse unilatérale de vente
- Du danger de faire confiance aux clients
- Défaut de Carrez
- Prix de vente
  - Indétermination
  - Prix dérisoire
  - Absence de réalité
- Défaut ou arrivée à échéance de diagnostics immobiliers : conséquences spécifiques
- Manquements à l'obligation de délivrance
  - règles applicables
  - exemples
- Garantie des vices cachés
  - les principes
  - les clauses limitatives ou exclusives
  - exclusion d'application de ces clauses :
    - le vendeur "dit professionnel"
    - le vendeur "dit constructeur"
    - exemples
- Absence de respect du droit des tiers
  - droits de préemption
    - locataire
    - DPU
    - co-indivisaires
  - pacte de préférence

### V - LES CONSÉQUENCES DE LA NULLITÉ DE LA VENTE IMMOBILIÈRE

- A l'égard des parties
- A l'égard de l'agent immobilier

