

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 8 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'acquiescer
- 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



**Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap**