

OBJECTIF(S)

- Connaître les nouvelles règles de la Loi du 20 avril 2018 applicables au contrat de vente immobilière relatives à la négociation, à la rupture des pourparlers et à la réparation du préjudice en résultant, à l'imposition et exécution forcée

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Agents immobiliers et 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 : Avocat spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - LES NOUVELLES RÈGLES DE LA LOI DU 20.04.2018 RELATIVES À LA CONCLUSION DE LA VENTE

- La notion nouvelle de bonne foi dans la négociation et la sanction
- Distinguer l'offre d'achat et la lettre d'intention
- Portée de l'acceptation de l'offre d'achat :
 - Promesse de vente ou obligation de faire
 - Conséquences en cas de refus de signature du compromis par le vendeur/ par l'acheteur
- La mise en oeuvre du droit de rétractation
- Les incidences d'une vente de locaux occupés
- Les nouvelles conditions du droit de préemption du locataire et du congé pour vendre par l'acquéreur du bien loué

II - LA PORTÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LÉGALES ET CONVENTIONNELLES

- Condition de validité et caractère potestatif
- Le délai de réalisation :
 - Quid de la renonciation au bénéfice des conditions suspensives ?
- Le cas de la condition suspensive non réalisée réputée accomplie

III - LA PRATIQUE DES CLAUSES FINANCIÈRES CONTENUES DANS L'AVANT-CONTRAT

- Distinguer :
 - entre l'acompte et l'indemnité d'immobilisation l'arrhe - le dédit et la clause pénale
- La portée de chaque notion financière sur :
 - Le sort de l'accord intervenu
 - Les honoraires de l'agent immobilier
 - Le pouvoir du Juge sur le montant de la clause pénale

IV - PRÉVENIR ET GÉRER LES CAS DE CONTENTIEUX CONCERNANT :

- Le défaut de réalisation des conditions suspensives
- L'exécution judiciaire forcée de la vente
- Les cas et délais de l'action en nullité
- L'application de la règle nouvelle de l'imprévision et de l'exécution forcée
- La réparation du préjudice en dommages et intérêts
- Les effets rétroactifs de la nullité et les restitutions
- Le risque d'immobilisation du bien et le sort des honoraires de l'agent immobilier
- La notion de dommages et intérêts et de préjudice requis légalement



Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap