

Chasseneuil, le 14 janvier 2020

Maître, Madame, Monsieur,

Dans le cadre du dispositif de formation obligatoire, nous avons le plaisir de vous inviter à la nouvelle journée de formation suivante, ouverte aux notaires et aux collaborateurs :

« LA VENTE D'IMMEUBLE, QUAND RIEN NE VA PLUS »

Nathalie BERNARD & Juliette MOLINIER

mercredi 8 et jeudi 9 juillet 2020, dans les locaux de l'INFN - site de Poitiers.

Vous trouverez ci-après le plan détaillé.

Le coût de cette session est **de 420,00 €** (l'INFN - site de Poitiers n'est pas assujéti à la TVA), le déjeuner étant laissé à l'initiative du participant. Si vous souhaitez assister à cet atelier vous permettant de remplir partie de votre obligation de formation continue, je vous remercie de bien vouloir retourner **au secrétariat de l'INFN - site de Poitiers** le bulletin réponse ci-après, accompagné du chèque de **420,00 €** libellé à l'ordre de **INFN (merci de faire un chèque par formation)**.

Bien à vous,
Catherine OGIER
Directrice INFN - site de Poitiers

L'organisateur se réserve le droit d'annuler une session au plus tard 8 jours avant le début de la formation, si le nombre de participants est jugé insuffisant. Dans cette hypothèse, chaque inscrit sera personnellement prévenu et les droits d'inscription lui seront restitués. Toute demande d'annulation d'une inscription devra parvenir par mail ou par courrier à l'IMN au moins 10 jours avant le début de la formation pour un remboursement intégral. Pour toute annulation effectuée moins de 10 jours avant ou en cas d'absence du stagiaire, aucun remboursement ne sera effectué.

- Formation des 8 et 9 juillet 2020 dans les locaux de l'INFN - site de Poitiers

« LA VENTE D'IMMEUBLE, QUAND RIEN NE VA PLUS »

→ Inscription de Maître Notaire à

→ **OU** de Mme/Mr Fonction
Etude de Me

N° de téléphone : **Adresse mail (impératif)**

Chèque de 420,00 € joint

Dans le cadre de son activité de formation continue l'INFN - site de POITIERS est amené à recueillir et à traiter des données à caractère personnel vous concernant. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez exercer vos droits d'accès, d'opposition et de rectification aux données vous concernant auprès du correspondant Informatique et libertés de l'Organisme : cil@notaires.fr

LA VENTE D'IMMEUBLE QUAND RIEN NE VA PLUS

DATE

08.09JUIL

LIEU

INFN - site de Poitiers
Téléport 4 - avenue Thomas Edison 86960
FUTUROSCOPE-CHASSENEUIL

HORAIRES

09h00 – 17h00

INTERVENANT

Nathalie BERNARD, Juriste consultante spécialisée en droit immobilier
Juliette MOLINIER, Docteur en droit, juriste en droit fiscal

PUBLIC CONCERNE

Notaires, collaborateurs

OBJECTIFS DE LA FORMATION

A la fin de la formation le stagiaire pourra :

- Maîtriser les difficultés consécutives à une « pathologie » de l'opération.
- Reconnaître un immeuble illégalement édifié et d'en appréhender les conséquences.
- Aménager son acte de vente, ou de revente.
- Appréhender les difficultés découlant d'une opération de lotissement.
- Appréhender la notion d'assujetti et les conséquences fiscales qui en découlent
- Gérer les engagements de construire et de revendre

PRE-REQUIS

Fondamentaux en divisions foncières

Fondamentaux en matière de TVA (notion d'assujetti et TVA déductible)

PEDAGOGIE

Présentation des diverses règles applicables, conseils rédactionnels

Etude de cas pratiques

PROGRAMME DE LA FORMATION

I – Le champ d'application des autorisations en présence de travaux sur existants

A. La création de SDP.

B. Le changement de destination.

C. La modification de l'aspect extérieur.

Questions pratiques :

- Quid de l'aménagement du garage ?
- Quand peut-on considérer être en présence de combles aménageables ?

II – Peut-on vendre un immeuble ou des travaux illégaux ?

A. Les risques et les prescriptions.

B. Le droit acquis à reconstruire.

C. La possibilité de demander une nouvelle autorisation

Questions pratiques :

- Le cas particulier de la construction ou des travaux sans permis
- La portée de la conformité des travaux.

III - La division de l'immeuble bâti

A. Les nouveaux outils offerts au planificateur local par la Loi ALUR

B. Les travaux réalisés par le vendeur et la nature du contrat de vente.

Questions pratiques :

- Quid des emplacements de stationnement
- L'article L.111-6-1 du CCH

IV - Le lotissement PA ou le lotissement DP

- A. Les caractéristiques de l'élément ou de l'espace « commun ».
- B. La définition de la notion de « propre ».
- C. La situation en « secteur particulier de protection ».

Questions pratiques :

- Quelle est la durée de validité des autorisations de diviser ?
- Le vendeur doit-il réaliser les travaux d'équipements lors de la vente d'un lot situé en SPR?

V - Les documents du lotissement

- A. Le caractère contractuel et facultatif du cahier des charges (les précisions de la Loi ELAN et de la jurisprudence)
- B. La rédaction de l'acte de vente au visa des dispositions du cahier des charges.
- C. Que dire du règlement du lotissement ?

Questions pratiques :

- Peut-on modifier les documents du lotissement ?
- Comment appréhender la subdivision des lots ?

VI - Les investigations en matières d'assainissement

- A. L'immeuble se situe en zone d'assainissement autonome (le DDT)
- B. L'immeuble se situe en zone d'assainissement collectif

Questions pratiques :

Que penser des délibérations des Maires imposant un contrôle en zone d'assainissement collectif ?

VII - SCI et opérations de location meublée.

VIII - Savoir identifier le vendeur assujetti

Collectivités, SCI...

IX - Les difficultés liées à la vente de l'immeuble bâti.

Distinction entre l'immeuble achevé depuis plus de cinq ans / moins de 5 ans

Distinction entre l'immeuble en stock / en immobilisation.

Cas pratique.

X- Cession d'universalité : quand s'applique-t-elle ? Quelles en sont les conséquences ? Quel devoir de conseil pour le Notaire ?

Exemple : difficultés liées à la vente de l'immeuble professionnel loué en TVA ou l'immeuble dépendant d'une résidence

XI - La location de locaux professionnels :

Option en vue de soumettre le loyer à la TVA : comment fait-on l'option ?

Quand prend-elle effet ? Quand doit-elle être faite ?

Que doit faire ou que doit vérifier le Notaire ?