

# E-TR401

## LES PRINCIPALES CAUSES DE NULLITÉ DE LA VENTE IMMOBILIÈRE

1

### OBJECTIFS

- **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
- **Sécuriser** ses honoraires et préserver les possibilités d'indemnisation
- **Eviter** la mise en jeu de sa responsabilité professionnelle

### NIVEAU & PUBLIC

#### ESSENTIEL

Négociateurs, titulaires de carte  
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 exonératoires
  - 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

193