

## OBJECTIFS

- **Préparer** à la rédaction du compromis par la connaissance juridique, physique, fiscale... du bien vendu
- **Comment** vérifier la capacité des parties ?
- **Où trouver** les divers documents et informations ?
- **Connaître** la capacité et les moyens de financement de l'acquéreur
- **Respecter** les obligations « Blanchiment de capitaux et Financement du terrorisme »
- **Anticiper** mes devoirs d'information et de conseil
- **Organiser** la collecte des informations nécessaires à la rédaction du compromis
- **Éviter les engagements en RCP**

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Managers, Négociateurs, Assistants ayant une expérience en transaction. Tout collaborateur participant à la préparation ou la rédaction des actes de vente

**Prérequis** : aucun

## PROGRAMME

### INTRODUCTION

#### I - CAPACITÉ DES PARTIES : NOTIONS DE BASE

- Capacité du mandataire et de ses collaborateurs - Mentions obligatoires
- Incapacité légale du mandataire
- Capacité et Incapacités des parties : *Identité - Régime matrimonial - Incapacités diverses - Le logement familial*

#### II – DÉSIGNATION DU BIEN

- Qualité du droit de propriété : Au regard du titre de propriété
- Comment connaître les modifications ?
- Identité du bien et informations à transmettre
- Pour les lots de copropriété : *surface loi Carrez - Conséquences de l'erreur de mesurage*

#### III – SITUATION DU BIEN

- Situation au regard des hypothèques / de l'urbanisme
- Garanties constructions - Divers

#### IV – PARTICULARITÉ DU BIEN LOUÉ – ANTÉRIEUREMENT LOUÉ OU QUI LE SERA

- Vérification du congé délivré – Rappels
- Vente de bien loué au regard de l'article 15 de la loi de 89
- Les droits de préemption du locataire
- Limites des congés pour vente/reprise du bien acquis loué
- Situation au regard du logement décent
- Informations à transmettre au futur bailleur

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

**Moyens pédagogiques** : Contrats et documents FNAIM, rappels des actualités juridiques : brèves, mément'immo, revue bleue, étude de la jurisprudence - Cas pratiques - Support pédagogique - Quiz d'évaluation finale

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

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

### V - DOCUMENTS « SANTÉ ET SÉCURITÉ »

- Les éléments de récupération d'eaux de pluies
- La sécurité piscine - Le plomb hydrique
- Les termites
- Sinistres antérieurs
- Détecteurs de fumées - Installation gaz et électricité
- Situation au regard de l'assainissement
- Information mэрule - La situation des parties communes, etc

### VI - DOCUMENTS DE LA VENTE DE LOT DE COPROPRIÉTÉ : ARTICLE L721-2 DU CCH

- Règlement de copropriété - Etat descriptif de division
- Les procès-verbaux d'assemblées : lesquels – pourquoi ?
- Les documents comptables - Le carnet d'entretien
- Avances remboursables et charges
- Quels documents remettre à l'acquéreur ?
- Extranet copropriété et loi ELAN

### VII - CAPACITÉ DE L'ACQUEREUR

- Comment vérifier sa capacité financière
- Origine des fonds et blanchiment de capitaux
- L'interdiction d'acquérir pour donner à bail
- Situation de l'acquéreur au regard de la copropriété