

## La VEFA : expert

Niveau : Expert

Durée : 2,0 jour(s) soit 14,0 heure(s)

## Public concerné

Notaires et collaborateurs pratiquant le droit de la vente en l'état futur d'achèvement

## Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Appréhender la relation :
  - Réservant-Réservataire
  - Vendeur-Acquéreur
- Connaître les conséquences de l'application des règles du secteur protégé
- Connaître les régimes de défiscalisation
- Maîtriser les règles relatives à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aussi bien sur les mutations d'immeubles que sur les opérations de location
- Adapter les clauses rédactionnelles (cession d'universalité notamment)

## Contenu

### Notion d'achèvement

- Définition civile issue de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Définition en Droit de l'urbanisme : nouveau mécanisme de la conformité, art.R.462-2 du Code de l'urbanisme
- Questions pratiques :
  - Peut-on conclure une VEFA en laissant certains travaux à la charge de l'acquéreur ?
  - Peut-on parler de « vente en état futur d'inachèvement » ?

### Vente en cours de rénovation

- L'application des principes issus de la Loi portant engagement national pour le logement (ENL)
- La frontière existant entre une vente d'immeuble à rénover (VIR) et une VEFA
- Question pratique :
  - Le vendeur a-t-il le choix du contrat ?

## Cession d'un contrat de VEFA

- Rédaction de l'acte
- Fiscalité

## Contrat de réservation

- Nature du contrat «*sui generis* »
- Les effets synallagmatiques du contrat
- La nécessité d'un dépôt de garantie
- Le délai de 10 jours
- Questions pratiques :
  - Le vendeur en état futur d'achèvement peut-il s'engager au-delà des prescriptions légales ?
  - Peut-on conclure une VEFA sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ou une garantie d'achèvement ?

## Notion de projet d'acte

- Les modifications à l'initiative du réservant
- Le sort du dépôt de garantie.
- Questions pratiques :
  - Dans quels cas le réservataire, renonçant à la vente, peut-il récupérer le dépôt de garantie ?
  - Les modifications apportées par le vendeur imposent-elles de faire à nouveau application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ?

## Perception des fonds par le vendeur

- Respect de la règle de l'échelonnement des paiements
- Questions pratiques :
  - À partir de quand le vendeur peut-il percevoir des fonds ?
  - Peut-on prévoir des paliers intermédiaires ?

## Vente en état futur d'achèvement de locaux à usage de

## bureaux, locaux commerciaux ou garage

- Application par principe des règles du secteur libre
- Application possible des règles d'ordre public du secteur protégé
- Question pratique :
  - Peut-on vendre des locaux « brut de béton » ?

## Les VEFA au profit d'une personne publique

- Respect des principes issus de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

## Cession de terrain contre remise de locaux à construire

- Modalités et garanties
- Quid du droit de préemption urbain ?

## Fiscalité applicable

- Rappel de la notion d'assujetti
- Fiscalité de l'acquisition du terrain par le promoteur/commercialisation en VEFA
- Achat en VEFA / revente de l'immeuble.
- Exercice du droit à déduction
- Cession d'universalité

## Prérequis :

Pas de prérequis exigé, mais des connaissances en matière de VEFA permettraient de suivre la formation avec plus d'aisance.

Le quiz d'évaluation vous servira à évaluer votre niveau.

## Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

## Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec Page 3 sur 5

**Association INAFON** – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

 **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40 – Fax : +33 1 53 40 45 41 – Courriel : [national@inafon.fr](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

## Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'émargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

- Evaluation à chaud à l'issue de la formation : un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation)
- 

## Remise d'une attestation

---

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation

