

Immobilier

INFORMATIONS

CODE PRODUIT :

DIC974A

PUBLIC CONCERNÉ :

Notaires et collaborateurs en droit immobilier

NIVEAU :

 Pratique courante

DURÉE :

 2 jour(s) (14,0 heures)

PRÉREQUIS

Aucun prérequis exigé, toutefois de bonnes connaissances en droit immobilier permettraient de suivre la formation avec plus d'aisance.

Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

MODALITÉS D'EXÉCUTION

Formation en présentiel ou Visioformation

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Type de formation : Intra, inter, commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec 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

Inaфон 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'emargement signée en présentiel ou électroniquement (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 présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation

Ce qu'il ne fallait pas manquer en droit immobilier sur les deux dernières années : s'actualiser en cas pratiques

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES :

A l'issue de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Connaître les nouveautés législatives et jurisprudentielles des dernières années
- Comprendre les difficultés pratiques ou rédactionnelles en la matière
- Conseiller utilement ses clients à l'aune des dernières évolutions

CONTENU :

Jour 1 : Immobilier général

1er cas : vente d'un bien « petite surface » et absence de caractère obligatoire du DPE (974) avant le 1er juillet 2024

- Impact de l'absence d'application de l'arrêté du 25 mars 2024 hors logement en France métropolitaine
- Focus sur le caractère opposable du DPE

2e cas : location d'une passoire énergétique ou vente en vue de sa location

- La modification de l'article 6 de la loi de 1989 depuis le 1er janvier 2025 vaut-elle interdiction ?
- Focus sur l'indécence énergétique
- Quelles précautions à La Réunion ? Comment anticiper l'évolution à compter du 1er janvier 2028 ?
- Quelles sanctions ? (analyse de clause et de reconnaissance de conseil donné)

3e cas : vente d'un bien suite à la réforme du coefficient électrique le 1er janvier 2026

- Quels réflexes ? Quelle validité pour les anciens DPE ?
- Analyse des nouveaux modèles de DPE depuis les arrêtés du 30 juin, 28 juillet, et 13 août 2025.
- Quel impact sur les rénovations énergétiques ?

4e cas : vente et copropriété - bien différencier les documents techniques

- DPE collectif, quelle évolution depuis le 1er janvier 2026 ? La Réunion est-elle concernée ?
- Diagnostic structurel (décret du 12 août et arrêté du 30 août 2025) : quand faut-il se méfier ? Quelle différence avec le diagnostic technique général, le projet de plan pluriannuel de travaux et le plan pluriannuel de travaux ?
- Distinction avec la vente d'un immeuble en monopropriété constitué de plusieurs logements

5e cas : vente d'un bien classé « G ou G » et audit énergétique

- Focus sur l'audit réglementaire depuis le 1er juillet 2024
- Se préparer aux futures évolutions (1er janvier 2028)
- Variante 1 : hypothèse du bien en copropriété horizontale
- Variante 2 : hypothèse de la première vente entraînant la mise en copropriété
- Variante 3 : hypothèse de la vente d'immeuble en monopropriété comprenant des locaux à usage de commerce ou professionnel et des locaux à usage d'habitation

6e cas : vente d'un bien en bord de mer et purge du nouveau droit de préemption des biens exposés au recul du trait de côte

- Evolution des outils juridiques créés pour tenir compte de cet aléa
- Hiérarchie des droits de préemption (DP ZAD, DPU, DP de la Safer, DP relatif aux espaces naturels sensibles)
- Mise en situation (Le port SAINT-ANDRE ou SAINTE-MARIE) pour se familiariser avec la vérification des conditions : quels biens ? Quelles zones ? Quelles précautions lors de la purge du droit de préemption ?
- Analyse de projets de clause en vue de la bonne information des acquéreurs

- Variante : hypothèse du projet de construction implanté dans la zone 30-100 ans en cas d'extension du dispositif ?
- Point d'attention sur le projet de décret et les 55 nouvelles communes qui seront concernées dont SAINT-DENIS et SAINT-PIERRE
- Découverte du bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC), quelles particularités ? Quelles précautions rédactionnelles ?

7e cas : achat d'un appartement de 26 mètres carrés et de 1 mètre 95 de hauteur sous-plafond en vue de sa mise en location

- Réflexion commune sur les conséquences de telles caractéristiques
- Conséquence de la décision du Conseil d'Etat du 29 août 2024 sur le décret du 29 juillet 2023 : que reste-il du règlement sanitaire départemental de la Réunion ?
- Résolution à l'aune du RSD réunionnais
- Quid de la portée du devoir d'investigation du notaire instrumentaire ?

Jour 2 : Immobilier complexe

1er cas : acquisition d'un logement en BRS (bail réel solidaire)

- Les fondamentaux du BRS illustré via des programmes montés à l'ETANG-SALE, SAINT-LEU, LES TROIS BASSINS...
- Comment informer utilement les clients ? Quelles vérifications relatives à l'éligibilité du ménage ? Quelles conséquences pour les clients ?
- Appréciation des revenus en cas de modification du foyer fiscal
- Variante : « revente » du logement en BRS
- Procédure type en cas de cessions entre deux ménages : pour ne pas commettre d'impairs dans les différents délais
- Quel avant-contrat pour une cession de droits réels entre preneurs à BRS ?

2e cas : reprise des travaux de construction d'un immeuble dont le permis de construire a été obtenu en décembre 2022 sans demande de prorogation

- Durée de validité et risques de péremption des autorisations d'urbanisme
- Focus sur le régime de faveur depuis le décret du 26 mai 2025
- Variante : vente d'un bien dont le garage a fait l'objet de travaux d'aménagement en vue de créer une pièce de vie complémentaire

3e cas : vente d'un immeuble ayant fait l'objet de travaux de construction irréguliers

- Réalisation commune d'une fiche pratique recensant l'ensemble des délais de prescription à l'aune des dernières décisions et notamment l'avis du Conseil d'état du 24 juillet 2025
- Conséquences sur la validité de la vente
- Analyse d'une clause type intégrée dans l'acte en cas de constatation de construction partiellement ou totalement irrégulière
- Réflexion sur la reconstruction à l'identique après sinistre

4e cas : appréhension d'une partie commune (cage d'escalier ou d'un bout de couloir) par un copropriétaire vendeur

- Quels réflexes pour le notaire instrumentaire ?
- Faut-il régulariser ? Selon quels moyens ?
- Une actualité vive en matière d'usucapion (not. les 3 décisions importantes de 2024 et les quatre de 2025, dont Civ. 3e, 18 décembre 2025)

5e cas : vente en l'état futur d'achèvement et retard de livraison

- Analyse commune de deux clauses types de retard du délai de livraison récemment sanctionnées
- Focus sur le rapport du notaire à la GFA en période d'actionnement

6e cas : vente d'une maison d'habitation avec engagement du vendeur de réaliser des travaux postérieurement à la vente

- Elaboration d'une check-list pour limiter les erreurs de choix dans le bon véhicule contractuel
- Quelle forme doit revêtir l'avant-contrat si le régime impératif de la VIR s'impose ?
- Analyse d'une jurisprudence récente relative à l'absence d'application du régime de la VIR

7e cas : mise à jour des statuts d'une association syndicale libre

- Analyse de l'évolution de la jurisprudence sur la question entre 2022 et 2025 via un exemple de mise à jour d'une association syndicale libre locale (CA, Saint-Denis de la Réunion, 7 oct. 2022, 21/00682)