

allure.

INCUBATEUR D'EXCELLENCE IMMOBILIÈRE

2 Place Magenta, 06000 NICE

contact@allureschool.fr

04 83 43 76 78

Directrice : Corinne DJIAN EL MALEK

Tel 06 76 51 29 32

Accessibilité :

Notre organisme adapte ses formations aux besoins des apprenants. Les formations peuvent être suivies à distance et des aménagements sont possibles (volume sonore, modalités).

Nos intervenants sont sensibilisés au handicap.

Pour toute demande spécifique, merci de nous contacter.

Délai d'accès :

En fonction des disponibilités de l'organisme.

Modalités d'accès :

Prise de contact par email.

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région PACA

SARL ALLURE

2 PLACE MAGENTA, 06000 NICE

Directrice : Corinne DJIAN EL MALEK

Tel 06 76 51 29 32

Programme de formation

Conforme à La circulaire DGEFP n° 2006/35 du 14 novembre 2006

FORMATION VENDRE EN VIAGER ASPECT THEORIQUE- pratiques- fiscaux et Juridiques

Public visé :

Conformément au décret du 19 juin 2015, qui a modifié l'article 80 de la loi HOGUET

Et au décret n° 2016-173 du 18 février 2016

Le titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier et l'ensemble des collaborateurs (négociateur vente – gestionnaire locatif -agents commerciaux) ;

PRE-REQUIS

Connaissance des règles relatives à la vente immobilière

Objectifs :

Prospecter- analyser et rédiger des mandats pour une vente avec constitution de rentes viagères : L'environnement du viager; le mandat; le contrat du viager; la fiscalité.

Durée : 28 HEURES

PROGRAMME DETAILLE ET SEQUENCE

JOUR 1 - 9 H / 12H

Module 1 : L'environnement du viager

- Pourquoi le marché du viager est porteur ?
- Comment se démarquer et devenir une référence locale du viager ?
- L'éthique et l'état d'esprit des professionnels du viager
- Les obligations de l'agent immobilier : quels sont les risques et comment les éviter ?

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur

SARL ALLURE

2 PLACE MAGENTA, 06000 NICE

Directrice : **Corinne DJIAN EL MALEK**

Tel 06 76 51 29 32

JOUR 1 - 13H 30 – 17 H 30

Module 2 : Le fonctionnement du viager

- **Le démembrement de propriété : la notion de jouissance, l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation (DUH), la vente libre**
- **L'aléa du viager : les conditions pour éviter la requalification**
- **Les obligations du vendeur et de l'acheteur**
- **Les différents types de viager : faire du sur-mesure pour son client vendeur avec le viager occupé, le viager libre, la vente à terme, nue-propriété et autres**
- **Les objections du viager : les éléments pour traiter les freins et faciliter la signature du contrat**

JOUR 2- 9H / 12 H

Module 3 – LE MANDAT

- **Les règles de validité du mandat**
- **Les vérifications préalables relatives au mandant**
- **Les vérifications préalables au bien immobilier à vendre**
- **Les diagnostics obligatoires**
- **Les mandats exclusifs, Le contenu du mandat :**
- **Description du bien immobilier à vendre**
- **La durée de validité du mandat de vente et la faculté de résiliation**
- **La rémunération du mandataire**
- **Les obligations du mandant et la clause pénale**
- **Les obligations du mandataire depuis la loi ALUR du 24 mars 2014**
- **Les obligations du mandataire en cas de mandat hors établissement**
- **Les informations précontractuelles du consommateur depuis la loi Hamon du 17 mars 2014**

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur

SARL ALLURE

2 PLACE MAGENTA, 06000 NICE

Directrice : **Corinne DJIAN EL MALEK**

Tel 06 76 51 29 32

Jour 2- 13H 30 / 17 H 30 H

Module 4 : Calculer un viager

- **Les éléments déterminants de l'évaluation d'un viager : comprendre leur impact dans les estimations viagères**
- L'estimation du bien (valeur foncière et valeur locative)
- Les modalités de calcul et de fixation de la rente
- Le bouquet et son imputation
- Les réserves au profit du crédientier (droit d'usage et d'habitation, usufruit)
- La réversibilité de la rente au profit du conjoint survivant (partielle ou totale)
- La revalorisation de la rente en cours de contrat et les modalités de paiement
- **L'espérance de vie, les tables de mortalité et les barèmes viagers : lesquels appliquer ?**
- **La valorisation du droit réservé : la bonne méthode parmi la méthode fiscale, la méthode Daubry, la méthode économique**
-
-

JOUR 3- 9 H 12 H

Module 5 : Le contrat viager

- **Le contenu du contrat de vente : le compromis de vente et l'acte authentique**
- **Les clauses à ne pas oublier dans le compromis de vente pour sécuriser la transaction le jour de la signature de l'acte**
- **Examiner les garanties pour le vendeur**
- La solidarité entre les acquéreurs
- Le cautionnement solidaire
- Le privilège du vendeur d'immeuble
- La clause résolutoire
- L'assurance contre l'incendie

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur

SARL ALLURE

2 PLACE MAGENTA, 06000 NICE

Directrice : **Corinne DJIAN EL MALEK**

Tel 06 76 51 29 32

- LES ASSURANCES INSOLVABILITE ET LONGEVITE

JOUR 3- 13 H 30 / 17 H 30

- La répartition des charges,
- Les frais,
- La taxe foncière
- Les travaux entre le vendeur et l'acheteur
- Les frais de notaire d'un viager (droits de mutation et émoluments)
- Le décès du crédit rentier

JOUR 4 -9 H /12 H

Module 6 : La fiscalité

- L'impôt sur le revenu du crédirentier et du débirentier (vendeur et acheteur du viager). Les abattements et les taux d'imposition.
- L'impôt sur la plus-value
- L'impôt sur la fortune immobilière
- La bonne manière de calculer les frais de notaire : les sources pour la justifier
- Les honoraires de l'agence immobilière viager
-

JOUR 4 – 13 H 30 / 17 H 30

Module 7 : Revendre le viager

- Les formules de calcul
- Exemples et applications
- Les alternatives au viager
- Le prêt viager hypothécaire

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur

SARL ALLURE

2 PLACE MAGENTA, 06000 NICE

Directrice : **Corinne DJIAN EL MALEK**

Tel 06 76 51 29 32

- **Le prêt hypothécaire**
 - **Le réméré**
-

Pédagogie

Préparer des cas pratiques et analyser des exemples chiffrés

- Le viager libre
- Le viager occupé
- La pluralité de vendeurs et la réversibilité de la rente
- L'incidence du régime matrimonial
- Les tables de mortalité et les coefficients diviseurs

RCS NICE 925 002 990

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 93061116506 auprès du préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur