

DROIT DES OBLIGATIONS, CONTRATS ET BIENS

Vente d'immeuble: de la rencontre des volontés à la rédaction de l'avant-contrat



OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- Contrat consensuel, la vente immobilière s'inscrit aujourd'hui dans un processus long où l'expression de la volonté des parties doit être conciliée avec la multiplication des règles impératives. Dans ce contexte, la régularisation d'un avant-contrat est devenue quasi-systématique et constitue une étape importante pour déterminer les attentes des parties à la vente. **Le choix de l'avant-contrat puis sa rédaction sont au cœur de l'activité du notaire** qui se doit de prévenir toute difficulté d'exécution.
- La réforme du droit des obligations impacte significativement le régime de la vente immobilière. Plusieurs dispositions sont consacrées à la rencontre des volontés (offre, acceptation, obligation d'information...), et de nombreuses dispositions vont imposer une réécriture partielle des clauses traditionnelles (conditions suspensives, faculté de substitution...).
- **Bien appréhender l'impact de la réforme** du droit des contrats sur la pratique notariale des avant-contrats
- **Connaître les nouvelles règles** relatives à la rencontre des volontés (offre et acceptation), et bien appréhender le nouveau **devoir précontractuel d'information**
- **Maîtriser les caractéristiques essentielles** de chaque avant-contrat (PUV-PSV-Pacte de préférence)
- **Déterminer les avantages et les inconvénients** de la PUV et de la PSV
- **Parfaire la rédaction des clauses** sources de difficultés (clause de substitution, condition suspensive, séquestre, réitération...)



MÉTHODE ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

- Exposé théorique, mise en situations pratiques et proposition de clauses



SUPPORTS PÉDAGOGIQUES

- Support de travail comprenant plan très détaillé, textes, jurisprudences, et proposition de clauses



FORMATEUR

Charlotte GUILLOTEAU PALISSE
Juriste consultant du CRIDON LYON



DURÉE

7h

MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

évaluation des objectifs de la formation et de son organisation

MODALITÉ DE SUIVI

remise d'une attestation de fin de formation



RÉF. CSN

000024



PUBLICS

Notaires - Clercs

PRÉ-REQUIS

Perfectionnement



PLUS-VALUE

- Acquérir une véritable expertise dans la rédaction des avant-contrats de vente immobilière
- Intégrer les incidences de la réforme du droit des obligations sur la rédaction des avant-contrats



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

Plan d'intervention

1

LA RENCONTRE DES VOLONTÉS

30min

- Le régime des pourparlers
- Le devoir précontractuel d'information
- Le régime de l'offre et de l'acceptation

2

LE PACTE DE PRÉFÉRENCE

1h

- Définition et conditions de validité
- La violation du pacte de préférence
- La nouvelle action interrogatoire

3

LES CONDITIONS DE VALIDITÉ COMMUNES À LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET À LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

1h

- Les nouvelles règles de capacité et de représentation
- Le contenu du contrat : l'exigence d'un prix réel, sérieux déterminé ou déterminable
- Le régime de la nullité

4

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

1h

- Les sanctions de l'inexécution contractuelle
- Clause pénale, dépôt de garantie et convention de séquestre

5

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

1h

- Définition
- Éléments caractéristiques : droit d'option et indemnité d'immobilisation
- Inefficacité de la rétractation du promettant

6

CONFLIT ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

1h

7

CONDITION SUSPENSIVE

1h

- La condition potestative prohibée
- Le Régime de la condition suspensive

8

FACULTÉ DE SUBSTITUTION ET CESSION DE CONTRAT

30min

- Notion de substitution et mécanismes connexes
- Régime de la faculté de substitution : application impérative du nouvel article 1216 du Code civil