

## LES VENTES SPÉCIALES (NUE PROPRIÉTÉ / VIAGER / BAIL À CONSTRUIRE)



### LA FORMATION

Ces différents contrats présentent des particularités qu'il est nécessaire de maîtriser pour mener à bien sa vente. Peu connus sur notre territoire pour le moment, mais en voie de développement, la CEM propose une formation pour aborder ces ventes spéciales.



### LES OBJECTIFS

- Comprendre le mécanisme de la vente moyennant paiement d'une rente viagère
- Maîtriser la réglementation applicable
- Conseiller et accompagner les parties dans la finalisation du contrat



### MÉTHODES ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

#### Outils :

- Salle adaptée pour recevoir une formation, paperboard, moyens audiovisuels appropriés aux sujets traités, diaporamas, vidéo, PowerPoint
- Le formateur s'appuiera sur des cas pratiques, exercices et exemples concrets

#### Méthode :

Formation interactive, basée sur une présentation du formateur, des échanges avec les stagiaires et des mises en situation via des cas pratiques.

#### Évaluation :

Cette formation n'est pas soumise à une évaluation. Cependant, le formateur interrogera oralement les stagiaires, tout au long de la formation pour vérifier la bonne compréhension.



### PUBLIC CONCERNÉ

- Agent immobilier
- Agent commercial indépendant
- Dirigeant d'agence ou de réseau

Les formations sont accessibles à tous les professionnels de l'immobilier. Il est conseillé d'avoir des bases et un minimum d'expérience pour suivre cette formation.

### PROFIL FORMATEUR

Les intervenants ont une formation adaptée, une expérience professionnelle appropriée, et sont dotés d'un véritable sens de la pédagogie.

### LA DURÉE

Il s'agit d'une formation  
d'une journée répartie en  
7h00.

### PRÉ-REQUIS

- Maîtriser la langue française à l'oral et à l'écrit.
- Aucun niveau de connaissances préalables n'est requis pour suivre cette formation.

### LE LIEU

La formation se déroulera  
en présentiel à Saint-Barthélemy

### CONTACTS

CHAMBRE ECONOMIQUE  
MULTIPROFESSIONNELLE  
Établissement Public Territorial  
de la Collectivité de Saint-Barthélemy  
59 rue Samuel Fahlberg, Gustavia,  
97133 Saint-Barthélemy  
Tél. : 05 90 27 12 55  
Port : 06 90 68 51 04  
[gregory.guerot@cemstbarth.com](mailto:gregory.guerot@cemstbarth.com)



## DÉTAILS

### Séquence 1 : La vente en nu propriété

- Le principe du démembrement de propriété
- Nue-propriété
- Usufruit
- Évaluation
- Valeur économique de la nue-propriété
- L'intérêt fiscal, économique et juridique
- Les limites : les abus de droit et l'acte anormal de gestion
- La gestion de l'immeuble
- La fin du démembrement
- La prévention fiscale : notion de risque fiscal
- Distinction avec la vente à terme

### Séquence 2 : La détermination de la valeur du viager

- Le principe du contrat de vente en viager
- Les chiffres du viager
- Distinction nue-propriété et viager
- Le viager occupé ou le viager libre
- Le bouquet, la rente viagère pour le calcul du viager
- Viager seul / viager en couple
- Le barème
- Le calcul du viager, la simulation du viager
- Capital - taux de transformation
- Les intervenants (debirentier, credirentier)
- L'aléa (espérance de vie - tables fiscales + tables de mortalité)

### Séquence 3 : Les caractéristiques du viager

- Anticiper la réalisation de la vente en viager
- Le process d'une vente en viager
- Le contrat
- La validité du contrat
- Le contenu et la forme du contrat
- Prix (correspondance au marché)
- Démembrement
- Réversibilité
- Travaux, entretien du bien
- La réversibilité de la rente
- Les réserves effectuées par le vendeur
- Les frais d'acquisition
- Les garanties du vendeur

### Séquence 4 : Le bail à construction

- Les parties prenantes
- Les obligations du preneur : construction, réparation, démolition...
- Droit et devoir du propriétaire
- La durée du bail
- Le cas de la remise d'immeuble
- Le versement de loyers périodiques
- Le bénéfice des constructions réalisées pour le bailleur
- Combinaison des règles comptables et fiscales du Bail à construction
- Le versement ou non d'une indemnité au preneur



## FINALITÉ

• Certificat de réalisation de formation

Cette formation fait l'objet d'une mesure de satisfaction globale des stagiaires rentrant dans le cadre de la certification Qualiopi de l'établissement.

## LE COÛT & LA DATE

La tarification et la date sont disponibles sur notre site internet. N'oubliez pas qu'il existe différents systèmes de financement de vos actions de formation. Le Centre de Formation vous accompagne dans vos démarches.

Formation adaptable aux personnes en situation de handicap. Veuillez contacter la référente handicap Virginie Allamelle au 0590 27 12 55 ou sur [virginie.allamelle@cemstbarth.com](mailto:virginie.allamelle@cemstbarth.com)



**POUR VOUS INSCRIRE, NOUS VOUS INVITONS À COMPLÉTER LE BULLETIN D'INSCRIPTION SUR LE SITE INTERNET DE LA CEM : [WWW.CEMSTBARTH.COM](http://WWW.CEMSTBARTH.COM)**