



# LA VENTE A LA DECOUPE ET EN BLOC

## APRES LA LOI ALUR -

### FONDAMENTAUX ET ACTUALITE

#### ◆ Objectifs :

**Savoir déterminer la procédure applicable**

**Maîtriser** les législations de vente en bloc ou par lots de biens à usage d'habitation

**Durée** : 1 jour

**Pré-requis** : Niveau 2

#### Public concerné :

La formation s'adresse aux marchands de biens, asset manager, gestionnaires d'actifs (SCPI...), agents immobiliers, notaires et collaborateurs.

#### PLAN D'INTERVENTION :

##### LA RÉGLEMENTATION DE LA VENTE PAR LOTS OU VENTE « À LA DÉCOUPE »

Avant -propos sur les deux accords collectifs et leur entrée en vigueur

##### > Cas où les accords collectifs sont applicables

- Bailleurs concernés : Signataires de l'accord d'origine, extension à de nouvelles catégories de bailleurs, les conséquences

- Les opérations immobilières visées : le seuil déclenchant la procédure, la vente concernant un même immeuble, quid de la vente précédée d'un congé

*Focus actualité jurisprudentielle : l'accord collectif peut-il s'appliquer sans congé-vente ?*

##### > La procédure de mise en vente

- La Procédure d'information avant congés vente : l'information et la concertation avec les associations de locataires, l'information individuelle des locataires, l'information collective, information du maire

*Focus : documents à fournir ; « retro-planning » d'une opération de vente à la découpe sera présenté*

- Les mesures de protection des locataires : la prorogation du contrat, l'acquisition du logement par un proche du locataire, le relogement du locataire, le maintien dans les lieux du locataire

- Délivrance des offres de vente et du congé : délivrance d'une offre de vente conforme à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, deuxième temps : congé de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, les sanctions pour non-respect des procédures

*Focus : le nouveau droit de préemption au profit de la commune ; les nouvelles règles interdisant dans de donner congé*

##### LA RÉGLEMENTATION DE LA « VENTE EN BLOC

» (LOI DU 13 JUIN 2006 – MODIFICATIONS À VENIR PAR LA LOI DUFLOT)

##### > Conditions d'application du nouveau droit de préemption

- Application en cas de vente ou de cession de parts
- Usage de l'immeuble vendu
- Nombre de logements compris dans l'immeuble vendu
- Vente en totalité et en une seule fois

*Focus : notion de logement, les baux visés, immeuble versus ensemble immobilier*

##### > Exceptions au droit de préemption

- L'engagement du vendeur à proroger les baux, lien de parenté ou d'alliance entre vendeur et acquéreur, l'exercice d'un droit de préemption prévu par le Code de l'urbanisme

##### > Mise en pratique du droit de préemption principale

- Notification à la commune
- Notification aux locataires

##### > Droit de préemption subsidiaire

- Cas d'application, modalités de l'offre
- Suite de la notification et sanction en son absence

##### > Avantage fiscal

- fixation du taux réduit par les collectivités concernées
- l'engagement de l'acquéreur

Pour toute demande de formation en intra : [contact@immo-formation.fr](mailto:contact@immo-formation.fr)