

Pratiques juridiques
Pratiques juridiques
Marchés publics & pratiques juridiques
Nos classes virtuelles

LE CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

2 jours soit 14 heures

Public concerné

Juristes et non-juristes.

Objectif

- A l'issue de la formation, le stagiaire sera capable de négocier un contrat de Promotion Immobilière.

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire ; un point/rappel portant sur les contrats civils & commerciaux est effectué en 1ère partie de formation.

Objectifs pédagogiques

- Maîtriser les principes clefs du CPI.
- Être en mesure de négocier et/ou d'analyser ce contrat spécifique.

Moyens pédagogiques

- Support de formation,
- 7 cas pratiques dont notamment
 - 1 sous forme de QCM,
 - 1 sous forme d'analyse contractuelle,
 - 2 sous forme de jeu de rôles.

Modalités d'évaluation des acquis

- QCM d'évaluation à l'entrée en formation et étude de cas en fin de session pour validation des acquis.

Validation

IPTIC-Numéro Déclaration d'Activité : 11 75 48018 75 - <https://iptic.fr/>

- Feuilles d'émargement individuelles et Déclaration d'Activité

Dernière mise à jour : 15/01/2024

1er jour

Accueil

Tour de table
Attentes des participants
Présentation des objectifs et du programme de formation

Principes juridiques des contrats civils et commerciaux :

Règles applicables.

Cas pratique n°1 : Réflexes en matière de Contrats civils et commerciaux : Que repérer d'emblée en un Contrat civil et commercial ?

Spécificités du CPI :

Qualification du CPI :

- Définition légale.

Éléments constitutifs :

- Objet principal du Contrat.
- Notion d'édifice dans la détermination de l'objet du contrat
- Notion de construction dans la détermination de l'objet du contrat.
- Moyens de réalisation de l'objet : la conclusion de contrats de louage d'ouvrage au nom du maître de l'ouvrage.
- Réalisation d'une partie des travaux par le promoteur lui-même.

Typologies des missions :

- Annexes
- Déterminantes
- Complémentaires.

Prix convenu du programme de construction.

Rémunération convenue du promoteur immobilier.

Cas pratique n°2 : QCM

Nature juridique :

Nature juridique du contrat de promotion immobilière :

Mandat d'intérêt commun :

- Critiques.
- Implications.

Confrontation aux qualifications voisines :

- CPI & vente d'immeubles à construire.
- CPI & maîtrise d'ouvrage déléguée.
- CPI & contrat de construction de maisons individuelles

Régime juridique de droit commun :

Formation du contrat :

Absence de formalisme quant à la validité du contrat.
Nécessité d'un écrit en matière probatoire.
Forme notariée imposée quant à l'opposabilité aux tiers.

Contenu du contrat :

Obligations et pouvoirs du promoteur.
Obligation d'édification des ouvrages convenus.

IPTIC-Numéro Déclaration d'Activité : 11 75 48018 75 - <https://iptic.fr/>

Obligation de gestion de l'opération de construction
Obligation de respecter le prix convenu.
Obligation de rendre des comptes.
Pouvoirs du promoteur.

Responsabilités et obligations d'assurance :

Responsabilité de droit commun.
Responsabilités spécifiques des constructeurs.
Assurances obligatoires.
Assurances facultatives.

Obligations du maître de l'ouvrage :

Payer le prix convenu.
Arrêter les comptes de construction.
Payer la rémunération.

Circulation du contrat :

Faculté de cession du contrat par le maître de l'ouvrage.
Impossibilité de cession du contrat ou de substitution pour le promoteur.
Typologies des hypothèses entraînant l'extinction du Contrat.

Cas pratique n°3 : Mise en situation : Techniques d'identification du CPI par rapport aux contrats voisins.

2ème jour

Régime renforcé du CPI propre au secteur protégé du Logement :

Mesure du secteur protégé et structure du régime renforcé

Champ d'application :

Mission générale du promoteur.
Destination de l'immeuble.
Qualité du promoteur.

Extension du champ d'application du régime renforcé :

Obligation de conclure un CPI pour certaines sociétés :
- Sociétés d'attribution.
- Sociétés coopératives.

Exceptions à l'application du régime renforcé.

Règles protectrices du régime renforcé au stade de la formation du contrat :

Exigence d'un écrit

- Possibilité de conclure un contrat d'études préalable : Régime applicable au contrat d'études préalable
- Contenu de l'écrit quant au régime renforcé

Contenu légalement imposé

Mentions relatives à la situation et à la consistance du terrain

A la consistance et aux caractéristiques des bâtiments, ainsi qu'aux devis descriptifs et conditions d'exécution techniques des travaux

Au délai d'édification du bâtiment

Au prix global convenu

Au poste pour imprévus

A la révision du prix

Aux moyens et conditions de financement

Aux modalités de règlement

A la rémunération du promoteur

A la garantie apportée par le promoteur.

Dernière mise à jour : 15/01/2024

Règles protectrices du régime renforcé au stade de l'exécution du contrat :

Encadrement des paiements du maître de l'ouvrage.

Obligation d'information pesant sur le promoteur immobilier.

Encadrement des effets de l'inexécution par le maître de l'ouvrage de ses obligations contractuelles.

Garantie financière exigée du promoteur :

- Forme.

- Dispense de garantie.

Cas pratique n°5 : Mise en situation : Exemples de mentions impératives à intégrer au Contrat.

Récapitulatif des points de vigilance sous l'angle Procédural : que demander devant quelle juridiction ?

Cas pratique n°6 : Jeu de rôles : Identifier les signes d'un précontentieux en matière de CPI.

Négociation afférente au CPI :

Cas pratique n°7 : Jeu de rôles : Imposer ses demandes de modifications au co-contractant.

Évaluation - conclusion

Validation des acquis

Évaluation de satisfaction des stagiaires

Conclusion.

TARIF PUBLIC : 990,00 € H.T.

IPTIC-Numéro Déclaration d'Activité : 11 75 48018 75 - <https://iptic.fr/>