

LE VIAGER

PROGRAMME DE FORMATION en distanciel

Public visé par la formation et prérequis :

- Professionnels de l'immobilier en Transaction ou Gestion
- Assistante, Conseiller, Gestionnaire, Responsables
- Pas de durée ni d'expérience professionnelle requise
- Pas de prérequis scolaire ou universitaire

Objectifs de la formation :

Les compétences visées est sur le poste de travail :

- **Mettre en place une opération permettant à un vendeur sans héritier d'hériter de lui-même, tout en continuant d'occuper son bien et de disposer d'un complément de revenus pour sa retraite**
- **Réaliser une vente en viager par la mise en place d'une SCI familiale**
- **Proposer à un acheteur potentiel un investissement immobilier sans mise de fonds initiale importante**
- **Conseiller des clients intéressés par la vente ou l'achat en viager pour évaluer la pertinence de leur demande**
- **Procéder à l'analyse de la situation des clients intéressés par la vente ou l'achat en viager de façon à les orienter vers le type de contrat le plus adéquat**
- **Informé et conseiller des clients intéressés par la vente ou l'achat en viager des droits et obligations des parties et de leurs ayants droit ainsi que de la fiscalité y afférente**
- **Déterminer le montant de la rente viagère dans le respect des intérêts de chacune des parties**

Il s'agit des 4 unités d'apprentissage faisant partie du titre de niveau II RNCP Chargé de Gestion Immobilière :

- DI.8.1 L'APPROCHE COMMERCIALE DU VIAGER**
- DI.8.2 LES CONDITIONS DE LA VENTE EN VIAGER**
- DI.8.3 LES EFFETS DE LA VENTE EN VIAGER**
- DI.8.4 LA DETERMINATION DE LA RENTE VIAGERE**

Contenus de la formation :

Apports théoriques et pratiques sur :

- **1. Identifier les clients cibles pour le viager :**
 - -Les conditions favorables
 - - Les typologies de clients
 - - Les différents types de clients
- **2. L'approche psychologique du viager :**
 - - Démystifier le viager et sa signification symbolique
 - - Les réticences
 - - Les arguments en faveur du viager
 - - Les acheteurs de viager
- **3. Les techniques de vente :**
 - - Besoins implicites et besoins explicites
 - - Caractéristiques, - Avantages et Bénéfices
 - - La méthode SONCAS
 - - L'étoile de la reformulation
 - - Comment utiliser les besoins
- **4. Les conditions de droit commun de la vente en viager**
 - - Les conditions de fond : le consentement, la capacité du débirentier et du crédirentier

- - Les conditions de forme
- **5. Condition particulière, l'exigence d'un aléa :**
- - L'aléa objectif :
- l'aléa de l'article 1974 du Code Civil, l'aléa de l'article 1975 du Code Civil et ses conditions d'application, le calcul de la durée de 20 jours, la demande en nullité et la preuve
- - L'aléa subjectif
- - Le montant des revenus procurés par l'immeuble
- **6. Condition particulière, l'existence de bénéficiaire :**
- - La constitution de la rente au profit du vendeur ou d'un tiers
- - La constitution de la rente au profit de plusieurs personnes
- - La rente au profit de deux époux stipulée réversible
- **7. Les droits et obligations du débirentier :**
- - Les droits du débirentier : le rachat de la rente ; la revente du bien par le débirentier
- - Les obligations du débirentier : le paiement des arrérages de la rente ; les garanties à fournir ; le paiement des charges incombant au propriétaire
- **8. Les droits et obligations du crédirentier :**
- - L'occupation du bien : en cas de réserve d'usufruit ; en cas de réserve de droit d'usage et d'habitation
- - La justification de son existence
- **9. La fiscalité de la vente en viager :**
- - Les droits de mutation
- - La plus-value immobilière
- - L'impôt sur le revenu
- - L'impôt sur la fortune
- **10. La liberté des parties dans la fixation de la rente :**
- - La détermination de la rente en viager libre : la détermination du taux de rente ; la détermination du bouquet
- - La détermination de la rente en viager occupé : en cas de réserve d'usufruit ; en cas de réserve de droit d'usage et d'habitation
- **11. Les limites dans la fixation de la rente :**
- - La nécessité d'un prix réel et sérieux
- - La requalification en donation
- **12. Les limites dans l'indexation de la rente :**
- - L'encadrement légal de la clause d'indexation
- - L'encadrement judiciaire de l'indexation
- Un quizz formatif ponctue chaque partie de cours et doit être réalisé à 80% pour passer au chapitre suivant.
- Les textes de loi sont mis en ligne pour permettre à l'apprenant d'en prendre connaissance et de s'appuyer sur eux pour suivre le cours
- Un fichier d'approfondissement est mis en ligne en format PDF. L'apprenant peut le télécharger pour garder le cours en permanence à disposition dans son environnement de travail (bible de travail).

Moyens et méthodes pédagogiques :

- Le cours est présenté sous forme d'une animation « articulée »
- Il est hébergé sur la plateforme E-DOCEO
- Il renvoie à des textes de loi ou d'approfondissement qui doivent être lus et parfois édités pour poursuivre la progression
- L'apprenant a accès à des vidéos ou fichiers audio « la parole de l'expert » ou des extraits de conférences
- Des liens renvoient à des pages web en pertinence avec le cours

Moyens techniques :

- L'apprenant doit avoir à sa disposition un poste de travail informatique relié à une connexion internet : Adsl ou plus – Pour téléphone et Tablette : connexion 2G minimum
PC : System d'exploitation : Windows 98 ou plus
Pour téléphone et tablette : Android 4.0 minimum ou IOS 6.0 minimum
Flash Player (Gratuit) requis pour PC ou MAC
Pour téléphone et tablette : Application gratuite téléchargeable : Edoceo Pour Android : <https://play.google.com/store/apps/details?id=net.edoceo.appedoceo>
Pour Iphone : <https://itunes.apple.com/fr/app/app-e-doceo/id819199666?mt=8>
- Il reçoit un mail de son tuteur en formation pour lui expliquer comment se connecter et avancer sur la plateforme avec un login et un mot de passe et avoir accès à l'intégralité des unités d'apprentissage auxquels il s'est inscrit dans son parcours.
- En cas de problème technique l'assistance intervient sous 24 heures ouvrées.
- Concernant les questions de contenu et de compréhension le formateur tuteur doit répondre à toute question de l'apprenant sous un délai de 24 heures ouvrées.
- L'apprenant peut se connecter à la Foire aux Questions FAQ.
- L'apprenant peut consulter l'encyclopédie WIKI créée sur le site par toutes les contributions de tous les cours proposés

Modalités de suivi :

- Une attestation de démarrage de la formation lors de la première connexion est envoyée à l'apprenant et également à l'employeur (en cas de prise en charge FPC).
- Si l'apprenant ne s'est pas connecté au cours sous un délai de 7 jours, il reçoit un mail de relance pour connaître ses éventuelles difficultés.
- En cas de non réponse le formateur tuteur le contacte directement pour l'assister dans la poursuite de sa formation. La dimension humaine est très importante pour éviter le décrochage.

Évaluation de la formation / sanction de la formation :

- Bilans d'évaluations : résultats pour chaque quizz qui, lorsqu'ils sont sommatifs doivent obtenir le taux de réussite de 80 % pour les quizz intermédiaires et 90% pour le quizz sommatif final.
- Attestations d'assiduité sous forme d'un rapport de fréquentation avec le temps de connexion et la fréquence des connexions et la date de 1ère connexion et de dernière connexion.
- Une évaluation de l'apprenant portera sur le déroulement de l'action (mesure de la satisfaction globale des stagiaires sur l'organisation, les qualités pédagogiques du formateur, les méthodes et supports utilisés...) et sur les acquis de la formation (atteinte des objectifs et effets sur la pratique professionnelle, des connaissances et compétences acquises lors de la formation).
- La formation est sanctionnée par une attestation individuelle de formation reprenant les compétences acquises, et visant le cas échéant le titre dont elle est un élément.

Qualité du ou des formateurs et encadrants (tuteurs, personnels chargés de l'assistance technique...) :

- Encadrement pédagogique assuré par Yves GUERRINI formateur référent FOAD Histoire de l'art et 3^{ème} cycle école du Louvre, enseignant en communication écrite.
- Suivi technique assuré par Khouloud BOUTITI (Mastère 2 AIGEME Application informatique Gestion Education aux médias, E-Formation)
- Formateur-Tuteur : M Julien TABORE Chargé de cours à l'Université de Nice (Droit) Master 2 Droit International et Européen
- Ces personnes sont joignables aux jours et heures ouvrables (9h-18h) et en dehors de ce temps ont un engagement de répondre sous 24 heures

Durée de la formation et modalités d'organisation :

- Il s'agit de formation intégralement en distanciel et individuelle.
- L'apprenant est libre de s'organiser pour se connecter quand il le souhaite.
- 14 heures pour la durée totale des 4 unités d'apprentissage chacune étant estimée à 3h30 décomposée comme suit :
 - cours 50 minutes, texte de loi 50 minutes, fichier d'approfondissement 60 minutes quizz sommatif final 10 minutes consultation de la FAQ 20 minutes consultation de l'encyclopédie WIKI 20 minutes

Attention l'apprenant peut se connecter autant de fois qu'il le souhaite jusqu'à la réussite de l'évaluation finale pour l'acquisition des compétences requises, son temps de connexion est donc indicatif il peut varier en plus ou en moins en fonction de sa capacité à apprendre et à se concentrer.