

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

JEUDI 5 AVRIL 2018 • PARIS



BEFA / VEFA

Comment négocier et rédiger la vente et le bail en l'État Futur d'Achèvement ?





Johanne COUTIER

Directeur Adjoint
Département Droit des Affaires
Fiscalité - Banque - Assurance

Les opérations de **BEFA** (Baux en l'État Futur d'Achèvement) et de **VEFA** (Ventes en l'État Futur d'Achèvement) **connaissent une forte croissance en France** et constituent des étapes essentielles de la commercialisation d'un immeuble commercial, industriel ou de bureaux, **pratiquées aussi bien par les utilisateurs publics que privés**. C'est pourquoi il vous importe de **maîtriser aussi bien les mécanismes de BEFA et de VEFA** afin d'**optimiser les obligations respectives de toutes les parties**.

De plus, ces opérations qui sont impactées par des réformes comme celle du droit des contrats, **sont assez complexes pour parvenir au point de convergence ou d'équilibre entre les différents intérêts**.

Nous vous proposons donc une formation d'une **journée animée par 3 experts reconnus** sur la question, avocats et notaire, afin de **maîtriser concrètement toutes les étapes de la VEFA et du BEFA, et de pouvoir négocier et rédiger en toute sécurité les points clés de vos opérations immobilières**.

POUR QUI ?

Cible privée :

- Directeurs juridiques et leurs collaborateurs
- Directeurs de la gestion immobilière
- Responsables des investissements immobiliers
- Directeurs immobiliers et directeurs commerciaux
- Gérants
- Directeurs administratifs et financiers
- Experts immobiliers et administrateurs de biens
- Administrateurs judiciaires et liquidateurs
- Avocats, conseils et notaires

Cible publique :

- Directeurs, responsables et gestionnaires des opérations immobilières et de la valorisation du patrimoine
- Gestionnaires de patrimoine immobilier : ministères, universités, hôpitaux, établissements publics et parapublics et collectivités territoriales
- Directeurs et responsables immobiliers
- Directeurs et responsables juridiques
- Directeurs et responsables administratifs et/ou financiers
- Ingénieurs chargés de projets, de montages immobiliers et directeurs de travaux
- Notaires, avocats, conseils auprès du secteur public
- Maîtrise d'ouvrage publique et privée

POURQUOI ?

- Le BEFA et la VEFA remportent aujourd'hui un vif succès, mais ces deux opérations soulèvent de nombreuses questions et requièrent une grande précision dans leur élaboration afin d'anticiper leur évolution dans le temps notamment. C'est pourquoi nous vous proposons une journée pour :
- Maîtriser de A à Z la négociation et la rédaction de la VEFA et du BEFA
- Comprendre les analogies, distinctions et articulations possibles entre les deux opérations
- Analyser chaque étape pour bien anticiper toutes les conséquences de ces opérations et négocier avec les autres parties au contrat



COMMENT ?

- **Des exposés concrets animés de questions/réponses** pour approfondir certains points et soumettre les cas particuliers qui vous préoccupent
- **Des présentations pratiques** faites par des experts à partir de leur expérience de terrain, questionnées par des avocats et juristes tout au long de la journée
- **Une documentation détaillée** pour chaque intervention vous sera remise dès le début de la conférence, et après la conférence vous pourrez vous connecter à notre **plateforme**

LES ACQUIS

- **Négocier de manière opportune son BEFA ou sa VEFA** en tirant parti des meilleures pratiques
- **Optimiser la rédaction des clauses sensibles de ces deux opérations**, en intégrant toute l'actualité
- **Garantir une parfaite articulation entre le BEFA et la VEFA**

JEUDI 5 AVRIL 2018

JOURNÉE ANIMÉE PAR :

Catherine Saint Geniest, Avocat Associé & **Arnaud Colin**, Avocat à la Cour, **JEANTET & ASSOCIÉS**
François Gauthier, Notaire, **LASAYGUES & ASSOCIÉS**

LE PROJET DE BEFA

Comment définir le projet ?

- Quels sont les documents techniques nécessaires ?
- Comment hiérarchiser les documents de référence ?
- Jusqu'où faut-il aller dans la précision des définitions ?
- Quelles validations intermédiaires vous faut-il ?

Quels sont les prérequis nécessaires ?

- Acquisitions foncières
- Autorisations administratives
- Quelle est la situation environnementale du terrain ?

Quelles évolutions faut-il prévoir dès le départ dans le projet ?

- Nouvelles exigences techniques ou réglementaires : de quelle manière le bailleur devra-t-il s'adapter ? Quel contrôle du preneur ?
- Encadrement contractuel des demandes de TMS : quelle adaptation prévoir dans votre projet ?
- Valorisation des TMS : que faut-il prévoir sur le coût global de l'immeuble et sur le montant du loyer ?
- Quel impact des TMS sur le délai de réalisation ?

LE PROJET DE VEFA

Comment négocier le contrat ?

- Quel contenu juridique et financier prévoir pour la lettre d'intention d'acquiescer ?
- Comment rédiger la promesse de VEFA ?
- Que faut-il intégrer dans les annexes ?
- Quelles sont les obligations du vendeur en l'état futur d'achèvement ?

Obligation de renseignements : quel est le cadre et jusqu'où va-t-elle en pratique ?

Jusqu'où aller dans l'obligation de délivrance ?

- Délais, notion d'achèvement, quelles causes légitimes de suspension du délai ?
- Quelles sanctions possibles ?
- Quelle procédure suivre pour constater l'achèvement des travaux ?
- Jusqu'où s'étend l'obligation de livraison conforme ?
- Quelles sont les garanties financières d'achèvement ?

Comment établir l'obligation de garantie des vices ?

- Les vices apparents et les vices cachés

Quelle garantie de rentabilité locative ?

- Délimitez les obligations de l'acquéreur en l'état futur d'achèvement
- Quelles modalités possibles de paiement du prix ?
- Quelles garanties de paiement du prix mettre en place ?

DÉROULEMENT DE LA JOURNÉE

Accueil des participants : 8h45

Ouverture des débats : 9h00

Déjeuner de 12h30 à 14h00

Café-Networking le matin vers 11h et l'après-midi vers 16h

Clôture de la journée à 17h30



DISTINCTION ET ARTICULATION ENTRE LE BEFA ET LA VEFA

Quelle articulation du BEFA avec une VEFA ?

- Analysez les convergences et divergences en termes de pré-requis à la construction
- En termes de définitions et d'évolutions ultérieures du projet : quelles divergences d'intérêts possibles ? Quelle comptabilité prévoir en matière de définition ?
- En matière de conformité ou de possibilité d'évolution de l'immeuble : quels critères intégrer ?
- Planning : de quelle manière faire converger les différents intérêts des parties ?
- Que prévoir en termes de pénalités de retard ?
- Achèvement et levées de réserves : quelle comptabilité mettre en œuvre ?

LA MISE EN ŒUVRE DU CHANTIER EN PRATIQUE

Chantier : que faut-il intégrer dans votre projet ?

- Que faut-il indiquer dans le planning de réalisation ?
 - Les événements suspensifs de délais, les pénalités
- Quelles sont les procédures de suivi des travaux ?

Fin du chantier

- Quelles sont les procédures de constat d'achèvement et de mise à disposition ?
 - Comment s'articulent les notions d'achèvement, de mise à disposition, de réception et de livraison ?
 - Mise à disposition anticipée : comment mettre en place la procédure préalable de pré-achèvement et d'installation ?
 - Identifiez les problématiques liées à la coactivité lors de la mise à disposition des lieux
 - Constat d'achèvement : comment mettre en œuvre la procédure de prise de possession et de prise d'effet de la durée du bail ?
 - Que prévoir en cas de défaillance du preneur ?
- Maîtrisez les procédures de levées de réserves
- Comment régler les contestations relatives au pré-achèvement, à l'achèvement, aux réserves et à la carence du preneur ?

Les documents à remettre

- Quels documents prévoir au titre du bail commercial ?
- Quels documents remettre au titre de la réalisation de l'immeuble ?

L'APRÈS-CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Désordres survenant au cours du bail et mise en œuvre de l'assurance construction : que devez-vous prévoir ?

- La garantie de parfait achèvement
- La garantie biennale
- La garantie décennale

Faites le point sur les aspects économiques, comptables et fiscaux

- Comment définir le loyer d'un BEFA ?
- Comment actualiser le loyer ? Quelle distinction avec l'indexation ?
- Quelles corrélations loyer-coût de construction et problématique éventuelle de l'acte anormal de gestion ?

