

expertise et compétences en immobilier



## OBJECTIF

Cette certification permet de renforcer les compétences des professionnels de l'immobilier dans la mission de conseil, d'évaluation et de suivi de vente en viager.

## PRÉ-REQUIS

- Être Professionnel porteur de la carte professionnelle Transaction sans prérequis de diplôme.
- Être Collaborateur non détenteur de la carte professionnelle sans prérequis de diplôme, avec une expérience minimum de 2 ans.
- Être Etudiant en formation initiale minimum requis Bac +2.

Volume : 50 heures de face à face pédagogique.

## ACTIVITÉ 1

**CONSEIL AU CLIENT EN TERMES D'ÉVALUATION, ACHAT, VENTE EN VIAGER**

- Comprendre le déroulement d'une mission d'évaluation
- Environnement : comprendre les documents d'urbanisme, les servitudes, etc.
- Connaître les obligations en terme de fiscalité du viager, démembrement de la propriété.
- Connaître et employer les méthodes d'évaluation en matière de viager.
- Utiliser des techniques de communication appropriées.

## ACTIVITÉ 2

### ESTIMATION DES BIENS EN VENTE VIAGÈRE

- Connaître les différentes valeurs : valeur vénale, valeur à neuf, valeur d'assurance, afin d'utiliser la bonne valeur en fonction de la situation du client.
- Mettre en œuvre différentes méthodes d'estimation des biens afin de proposer une estimation objective tenant compte des valeurs intrinsèques du bien et du marché, en utilisant des outils d'estimation viagère (barème d'aubry).
- Collecter les éléments permettant d'estimer les biens afin de disposer d'éléments déterminants (tendances du secteur, historique du marché, santé du bâtiment, localisation, typologie du bien et ses caractéristiques, etc)
- Estimer le bien afin d'établir un estimation globale des propriétés, ferme, exploitation, en utilisant des outils d'estimation.
- Connaître les aspects topographiques du secteur pour évaluer la qualité des cultures.
- Connaître les exigences juridiques, législatives et économiques des opérations de viager, afin d'accompagner son client dans le respect des règles juridiques du viager.

## ACTIVITÉ 3

### RÉDACTION D'UN DOSSIER D'ÉVALUATION VIAGÈRE

- Déterminer le propriétaire d'un bien immobilier et les différents titulaires de droits réels sur ce bien, afin de définir les droits et contraintes de chacun.
- Réaliser l'évaluation d'un bien sous forme de rapport d'évaluation, afin de fournir une évaluation objective du bien en viager et contrôle par le client.
- Appliquer la déontologie de la profession conformément à la loi Alur dans la rédaction du document, afin de respecter la notion de devoir de moyens et non de résultat de l'agent immobilier et son devoir de conseil.
- Connaître l'ensemble des documents obligatoires à annexer.
- Comprendre les différents documents juridiques et leur pertinence dans un contexte donné afin de connaître parfaitement le cadre juridique du bien et spécifiquement du bien en viager.



## ACTIVITÉ 4

### VEILLER À L'ACTUALITÉ

- Connaître les sites de référence en matière de viager.
- Mettre en place un plan de formation dans le domaine afin de maintenir son niveau d'expertise et intégrer les nouveautés juridiques.

