

Programme de Formation

COMPRENDRE LE VIAGER : Les notions de base

DUREE DE LA FORMATION	TARIFS	DATE DE FORMATION	LIEU DE FORMATION
2 journées de 7h00 14 heures	Sur DEVIS	Date à définir	Intra/inter-entreprise

Profils des stagiaires

- Tout public

Prérequis

- Aucun prérequis nécessaire

Objectifs Pédagogiques

- Connaître les différents régimes matrimoniaux et leurs conséquences patrimoniales
- Connaître les enjeux et les intérêts de la vente en Viager : être en mesure d'identifier la clientèle.

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

Contenu de Formation

Jour 1, Module 1 Inclusion /tour de table

- Matin

1/ LES REGIMES MATRIMONIAUX

A: Notion de Communauté

- qualification d'acquêt
- qualification d'un bien propre
- conséquences sur le patrimoine

B: Les différents régimes communautaires

- Régime légal de la communauté réduite aux acquêts
- Ancien régime légal de communauté de meubles et acquêts
- Régime de la communauté Universelle

C: Les différents régimes séparatistes

- régime de la séparation de bien pure et simple
- régime de la participation aux acquêts
- régime de la séparation de bien avec adjonction d'une société d'acquêts

D: Le logement de la famille

- notion de logement de la famille
- protection du logement de la famille
- hiérarchisation des règles
- conséquences
- cas particulier des époux séparés

- Après-Midi

2/ LE VIAGER

A: introduction générale

- la spécificité française
- quelques chiffres

B: Avantage de la vente en viager

- augmentation des revenus
- protection du conjoint
- anticipation de la succession
- droit d'usage et d'habitation
- économies
- avantage fiscal
- maintien du pouvoir d'achat, indexation de la rente
- majoration en cas de libération anticipée

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

- sécurité juridique de l'opération

C: Avantage de l'acquisition en viager

- investissement à plus-value garanti
- sans concours bancaire, levier crédit-vendeur
- investissement contemplatif
- cadre fiscal favorable
- plan épargne retraite tangible
- investissement socialement responsable

D: Avantages pour l'agent immobilier

- satisfaction du conseil donné à la clientèle
- augmentation de son chiffre d'affaires
- consolidation de ses cercles de recommandation
- marché en forte progression

Jour 2, MODULE 2 : Inclusion /tour de table

1/ DEVENIR CREDIRENTIER

- *Matin*

A: Percevoir un Bouquet

- définition
- valeur, comment la déterminer
- besoin à satisfaire

B: Percevoir une Rente Viagère

- viager = à vie
- valeur, comment la déterminer
- sur une tête, sur deux têtes, réversibilité
- indexation
- fiscalité

C: Sécurité de paiement

- sureté réelle
- privilège de vendeur
- réserve de l'action résolutoire
- cautionnement

D: Le Viager Occupé, Droit d'Usage et d'Habitation

- droit personnel incessible mais réversible
- faible coût d'occupation, comparatif location
- abandon du droit d'Usage et d'Habitation, compensation
- cas particulier de donation de droit d'usage

E: Réaliser des Economies

- taxe foncière
 - gros travaux
 - charges de copropriétés

- *Après-Midi*

F: Le Viager Libre

- des revenus substantiels

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

- sans gestion immobilière
- fiscalité avantageuse, comparatif locatif
- de fortes garanties

2/ DEVENIR DEBIRENTIER

Matin

A: Se constituer un patrimoine

- à son rythme, adapté selon bouquet, rente, durée
- sans gestion locative
- une valeur décotée, DUO et DUH

B: Un investissement rentable

- levier de démembrement
- Comparatif DUH et locatif
- la rationalisation d'aléa

C: Une Fiscalité allégée

- non-imposition du DUH
- moindre frais de notaire
- gestion de l'impôt sur la fortune immobilière

D: Un investissement socialement responsable

- cercle vertueux
- faire circuler à nouveau de l'argent immobilisé
- solidarité intergénérationnelle

3/ GENERER DE L'ACTIVITE

A: Identifier les prospects

- viager occupé
- viager libre
- viager libre loué

B: Générer de la prescription, le reflexe notaires

- obtenir un rdv de présentation
- rappel des intérêts du vendeur
- associer le notaire à la démarche
- se fixer et respecter ses objectifs

C: Développer la recommandation client

- Ethique
- techniques
- les réseaux

D: Qualifier son prospect

- situation familiale
- situation matrimoniale
- situation patrimoniale
- situation personnelle, âge
- pourquoi envisager une vente en viager

E: Se préparer au rendez-vous d'étude viagère

- anticiper des scénarios
- préparer son dossier
- la valeur du bien
- savoir être

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

Organisation de la formation

Moyens pédagogiques et techniques

- Temps de parole et d'échange libre avec orientation sur les thèmes à aborder
- Évaluation écrite par quizz et questionnaire à la fin du module 1 et du module 2. La note sera en fonction de la moyenne des deux notes (validation à partir de 15/20)

Dispositif de suivi de l'exécution de l'évaluation des résultats de la formation

- Échanges de bonnes pratiques.
- Formulaire d'évaluation de la formation
- Bilan de fin de formation
- Certificat de réalisation de l'action de formation

*Nos formations sont accessibles aux personnes en situation de handicap.
Si vous êtes en situation de handicap, et afin de nous assurer que les moyens de la prestation de formation puissent être adaptés à vos besoins spécifiques, n'hésitez pas à nous contacter au 06.12.97.46.66*

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr