Sous-location (6h32)

Formation à distance asynchrone



PRÉSENTATION

IMMOFORMA est un acteur reconnu et spécialisé dans les métiers de l'immobilier, qui accompagne depuis plusieurs années le renouvellement des cartes professionnelles des agents immobiliers.

Ce programme s'inscrit dans l'obligation de formation continue de 42 heures instaurée par la loi ALUR, codifiée à l'article 3-1 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, et dont les modalités sont fixées par le décret n° 2016-173 du 18 février 2016, condition du renouvellement de la carte professionnelle (cartes T, G, S) tous les trois ans.

Il s'adresse aux titulaires de carte professionnelle et à leurs collaborateurs habilités souhaitant valider leur obligation réglementaire, ainsi qu'aux professionnels en quête d'une mise à niveau de leurs fondamentaux juridiques.

Les 14 modules qui composent ce programme couvrent deux axes structurants : la réglementation applicable aux professionnels de l'immobilier (loi Hoguet, cartes professionnelles, garantie financière, responsabilité), puis le déroulé d'une transaction immobilière (chronologie de la vente, copropriété, diagnostics, obligations du vendeur). Ils ont été conçus sur la base de plus de 15 années d'expérience terrain et d'expertise en immobilier.

Accessible 24h/24 en 100 % e-learning, ce format permet à chaque professionnel d'avancer à son rythme et de simplifier ses démarches de renouvellement.

Plus de 1000 agences nous font confiance pour la formation continue de leurs équipes.

PROGRAMME FORMATION

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Public visé	Négociateurs et agents commerciaux immobiliers en poste, souhaitant structurer et professionnaliser leur pratique de la transaction, de la prospection jusqu'à la signature de l'acte de vente. Personnes en reconversion professionnelle ou en projet de création d'activité, souhaitant acquérir les compétences opérationnelles du métier de négociateur immobilier. Titulaires de la carte professionnelle (transaction, gestion, syndic) et collaborateurs habilités, dans le cadre de leur obligation de formation continue (42 heures sur 3 années consécutives d'exercice).
Les points forts de la formation	Formation proposée en format asynchrone, accessible 24H/24 et 7J/7 à partir d'un ordinateur ou d'un Smartphone.
Lieu de la formation	Formation dispensée intégralement à distance, sur la plateforme e-learning IMMOFORMA
Pour combien de personnes	Selon la formule retenue, la formation est accessible à titre : • Individuel, pour un bénéficiaire disposant d'un accès personnel à la plateforme ; • Collectif, pour un groupe de collaborateurs d'une même agence ou entreprise, chaque bénéficiaire disposant d'un accès individuel à la plateforme et progressant à son rythme.
Modalités et délais d'accès	Formation individuelle **:** l'inscription s'effectue directement sur la page de la formation, sur le site internet d'IMMOFORMA. Les identifiants de connexion à la plateforme sont transmis par courriel dès validation du paiement. Formation en groupe : la demande est à formuler via le formulaire de devis personnalisé. IMMOFORMA accuse réception et revient vers le demandeur sous 48 heures. Les accès à la plateforme
Durée de la formation	**6h32 de formation, réparties sur 3 modules.** La durée de chacun des modules varie entre 1h00 et 2h00 de formation.
Prérequis	Aucun niveau de diplôme, de qualification ou d'expérience préalable dans le secteur de l'immobilier n'est requis pour suivre cette formation. L'accès à la formation nécessite uniquement : • Une maîtrise de la langue française à l'écrit et à l'oral, permettant la compréhension des contenus et la réalisation des évaluations.

	• Un accès à un équipement informatique (ordinateur, tablette ou smartphone) et à une connexion internet, la formation étant dispensée intégralement en e-learning.
Coût de la prestation	Formation individuelle : tarif indiqué directement sur la page de la formation, sur le site internet d'IMMOFORMA. Formation en groupe (agence, entreprise) : tarif établi sur devis personnalisé, selon le nombre de collaborateurs et la formule retenue.
Financement	La formation peut être financée par l'un des dispositifs suivants, selon le statut du bénéficiaire : • OPCO Atlas, pour les salariés d'agences relevant de la convention collective nationale de l'immobilier. • OPCO EP, pour les salariés d'agences relevant des conventions collectives du commerce ou des services. • AGEFICE, pour les dirigeants non-salariés. • FIF-PL, pour les professionnels libéraux. À défaut d'éligibilité à ces dispositifs, la formation peut être financée à titre personnel. IMMOFORMA oriente le bénéficiaire dans l'identification de l'opérateur de compétences compétent et dans la constitution du dossier de prise en charge.
Moyens pédagogiques	Moyens pédagogiques • Vidéos pédagogiques illustrées de cas concrets et pratiques • Suivi individualisé de la progression et du temps de connexion sur la plateforme Modalités d'évaluation • QCM à l'issue de chaque module • Évaluation finale de fin de formation
Matériel nécessaire	Ordinateur, Smartphone ou tablette et une connexion internet
Compétences visée	À l'issue de la formation, le participant sera capable de : • Définir la sous-location commerciale et identifier les différentes situations pouvant être assimilées à une sous-location. • Distinguer la sous-location des autres modes de mise à disposition des locaux, notamment la location-gérance, la domiciliation d'entreprise, le crédit-bail, le logement de fonction ou la mise à disposition dans le cadre d'une activité professionnelle. • Identifier les conditions de régularité d'une sous-location et les formalités préalables à respecter.

- Analyser les conditions d'autorisation de la sous-location par le bailleur et le concours du bailleur à l'acte de sous-location.
- Identifier les éventuelles dérogations conventionnelles au formalisme applicable à la sous-location.
- Qualifier une sous-location irrégulière et en déterminer les conséquences juridiques pour le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire.
- Analyser les conditions et effets de la confirmation d'une sous-location irrégulière.
- Comprendre les relations juridiques entre le bailleur et le locataire principal dans le cadre d'une sous-location.
- Déterminer les conditions de réajustement du loyer principal et les modalités de fixation du loyer du bail renouvelé.
- Analyser les effets de la sous-location sur le renouvellement du bail principal, qu'elle soit totale ou partielle.
- Identifier les droits et obligations du locataire et du sous-locataire, notamment concernant la durée, l'étendue et le renouvellement du sous-bail.
- Comprendre les règles relatives à l'indemnisation du sous-locataire et à l'acquisition des locaux par le locataire.
- Analyser les relations entre le bailleur et le sous-locataire, notamment les conditions de renouvellement et le refus de renouvellement du sous-bail.
- Identifier le régime fiscal applicable à la sous-location, notamment en matière d'impôts directs, de TVA, de contribution sur les revenus locatifs et de contribution économique territoriale.
- Sécuriser la mise en place et la gestion d'une sous-location commerciale en identifiant les formalités, droits, obligations et risques juridiques pour chacune des parties.

Modalités d'évaluation

Chaque module fait l'objet d'un QCM de validation. Le passage au module suivant est conditionné à la réalisation du QCM du module précédent.
Les QCM peuvent être effectués 2 fois.

À l'issue des modules, un QCM récapitulatif global évalue l'ensemble des acquis de la formation.

Une attestation de formation est délivrée au bénéficiaire à l'issue de la visualisation de l'intégralité des heures de formation. Ce document mentionne la durée, les dates et le contenu de la formation suivie, et permet au bénéficiaire de justifier son obligation de formation continue lors du renouvellement de sa carte professionnelle.

Accompagnement pédagogique	L'accompagnement pédagogique est assuré par Anthony PITKANITSOS, fort de 15 années d'expérience en tant qu'agent immobilier et gestionnaire de patrimoine. Un canal privé avec le formateur est mis à disposition du bénéficiaire (WhatsApp), en début de formation. Ce canal permet au bénéficiaire de solliciter le formateur pour toute question relative aux contenus de formation, aux exercices, aux évaluations ou à sa progression dans le parcours.
Assistance technique	Une assistance technique est disponible du lundi au vendredi, de 9h30 à 17h (hors jours fériés), au 01 87 66 02 19. L'accompagnement pédagogique est assuré par Anthony PITKANITSOS.
Accessibilité Handicap	IMMOFORMA étudie, pour chaque bénéficiaire en situation de handicap, les besoins spécifiques d'aménagement de son parcours. Toute demande peut être adressée lors de l'inscription. La formation étant dispensée intégralement en e-learning accessible 24h/24h et 7j/7j, l'adaptation principale disponible porte sur l'activation du sous-titrage des vidéos pédagogiques. Si d'autre solutions sont demandées, elles peuvent être étudiées avec notre référent handicap, et en lien avec l'AGEFIPH, RHF ou Cap emploi. Si IMMOFORMA n'est pas en mesure de mettre en place les aménagements nécessaires, une réorientation vers une structure plus adaptée, voire une interruption du parcours, pourra être envisagée avec le bénéficiaire.

CONTACTS ET RÉFÉRENTS

Responsable pédagogique	Anthony PITKANITSOS, Directeur d'IMMOFORMA, responsable qualité et responsable pédagogique depuis 2021. Le programme a été conçu sur la base de ses 15 années d'expérience en tant qu'agent immobilier et gestionnaire de patrimoine.
Référent handicap	**Anthony PITKANITSOS** · contact@immoforma.fr
Coordonnées du centre de formation	**E-mail :** contact@immoforma.fr **Tél :** 01 87 66 02 19 www.immoforma.fr

PROGRAMME FORMATION

INFORMATIONS GÉNÉRALES

MODULE 1 EXISTENCE DE LA SOUS-LOCATION

- Test de positionnement
- Généralités de la sous-location

Sous-module 1 : La location de gérance de fond de commerce et sous-location

- Qu'est-ce que la location-gérance de fonds de commerce et sous-location ?
- Illustration sur la location, gérance de fonds de commerce

Sous-module 2 : La domiciliation d'entreprise et la sous-location

- Qu'est-ce que la domiciliation d'entreprise et la sous-location ?
- Illustration d'une domiciliation d'entreprise

Sous-module 3 : Le crédit-bail de fonds de commerce de sous-location

- Qu'est-ce que le crédit-bail de fonds de commerce et de sous-location ?

Sous-module 4 : Mise à disposition d'un logement de fonction et sous-location

- Mise à disposition d'un logement de fonction
- Illustration de logement de fonction

Sous-module 5 : Bail d'un local consenti par le locataire d'un terrain nu et sous-location

- Bail d'un local consenti par le locataire d'un terrain nu
- Illustration d'un bail d'un local consenti par le locataire d'un terrain nu

Sous-module 6 : Représentation commerciale et sous-location

- Que signifie la représentation commerciale ?

Sous-module 7 : Autres modes de mise à disposition des locaux et sous-location

- Mise à disposition pour un tournage de film
- Mise à disposition de locaux par le locataire dans le cadre de son activité
- Autres modes de mise à disposition des locaux
- Quiz intermédiaire

PROGRAMME FORMATION

INFORMATIONS GÉNÉRALES

MODULE 2 CONDITIONS DE RÉGULARITÉ DE LA SOUS-LOCATION

Sous-module 1 : Autorisation de sous-louer et concours du bailleur à l'acte

- Généralités
- Quel est le champ d'application des formalités préalable à la sous-location ?
- Quelles sont les dérogations conventionnelles au formalisme de la sous-location ?
- Autorisation de la sous-location par un bailleur
- Illustration dans un cas de doute d'autorisation de la sous-location par le bailleur
- Appel du bailleur à concourir à l'acte de sous-location

Sous-module 2 : Quelles sont les sanctions d'une sous-location irrégulière ?

- Qu'est-ce qu'une sous-location irrégulière ?
- Quelles sont les conséquences dans les relations entre le bailleur et le locataire principal ?
- Quelles sont les conséquences dans les relations entre le bailleur et le sous-locataire ?
- Quelles sont les conséquences dans les relations entre le locataire et le sous-locataire ?

Sous-module 3 : Confirmation d'une sous-location irrégulière

- Confirmation d'une sous-location irrégulière
- Illustration d'un cas où la confirmation de la sous-location n'a pas été retenue
- Illustration d'un cas où la confirmation de la sous-location a été retenue
- Quiz intermédiaire

PROGRAMME FORMATION

INFORMATIONS GÉNÉRALES

MODULE 3 RÉGIME DE LA SOUS-LOCATION

Sous-module 1 : Quelles sont les relations entre le bailleur et le locataire ?

- Que signifie le respect du bail ?
- Les conditions du réajustement du loyer principal
- Quel type d'action en réajustement du loyer entreprendre ?
- Réajustement du loyer et fixation du loyer du bail renouvelé
- Quel est l'effet du réajustement du loyer à l'égard du sous-locataire ?
- Renouvellement du bail principal dans le cas d'une sous-location totale
- Renouvellement du bail principal dans le cas d'une sous-location partielle

Sous-module 2 : Quelles sont les relations entre le locataire et le sous-locataire ?

- Durée et étendue de la sous-location
- Quel est le renouvellement du sous-bail ?
- Quelle est l'indemnisation du sous-locataire ?
- Quelle est l'acquisition des locaux par le locataire ?

Sous-module 3 : Les relations entre le bailleur et le sous-locataire

- Quelles sont les relations entre le bailleur et le sous-locataire ?
- Conditions de renouvellement de sous-location
- Refus du renouvellement du sous-bail

Sous-module 4 : Quel régime fiscal de la sous-location ?

- Les impôts directs
- TVA, contribution sur les revenus locatifs et contribution économique territoriale
- Quiz intermédiaire
- Test de satisfaction

