

## RECOURIR AU BEFA

Bien l'utiliser dans son opération de chantier

1 JOUR, 7 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT  
SOCIAL

CODE : MIC117

### Objectifs de la formation

Définir le Bail commercial en État Futur d'Achèvement : « clé-en-main locatif »

Repérer les avantages et les risques associés d'un BEFA

Identifier le contenu du BEFA et les clauses associées

### Parmi nos formateurs

- NAUDIN Anne-Cécile  
Avocate,

### Public concernés

- Promoteur ; directeur d'opération immobilière ; Gestionnaire de locaux commerciaux ; Asset Manager ; Property Manager ; Juriste ; Directeur juridique ; Responsable des investissements immobiliers

### Critères d'admission

- Cette formation entre dans le champ d'application des dispositions relatives à la formation professionnelle continue car considérée comme une action d'adaptation et de développement des compétences des salariés.

### Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

### Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 995,00 €HT

## Articuler son projet de Bail en l'État de Futur d'Achèvement (BEFA)

- Appréhender le contexte d'exercice du BEFA: Bail de droit commun, bail commercial, et immeuble à construire
- Identifier les acteurs de l'opération tripartite, leurs prérogatives et leurs rôles/missions : le promoteur constructeur, le propriétaire bailleur et le locataire preneur
- Distinguer le BEFA d'une promesse de bail, d'un bail à construction et d'une VEFA
- Cas pratique : catégoriser les risques du BEFA selon les parties prenantes
- Quizz de connaissance

## Sécuriser la conclusion du BEFA

- Rassembler les documents techniques nécessaires

- Vérifier les prérequis nécessaires : propriété et urbanisme
  - Articuler les autorisations administratives et le financement du bail
  - Prévoir les clauses particulières de droit commun du bail
  - Encadrer les conditions suspensives : de la construction de l'immeuble à sa délivrance
  - Que faire en cas de non levée des conditions suspensives ?
  - Lever les conditions suspensives : distinguer la prise de possession contractuelle de celle anticipée
  - Définir les surfacées louées et préciser une zone de tolérance de « glissement »
  - Étude de cas : étude d'un contrat de BEFA. En sous-groupes identification des clauses principales et de leurs impacts en cas d'ajustement par les acteurs
- 

## Adapter le BEFA à la réalité du chantier

- Répartir les travaux et leur financement entre les parties : travaux bailleur, travaux preneur et travaux modificatifs
  - Prendre en compte l'évolution des normes techniques ou réglementaires en cours de chantier
  - Réguler le coût économique face l'entrée en vigueur de normes non budgétées (de construction ou d'exploitation)
  - Intégrer les évènements suspensifs dans le suivi de travaux et enclencher de nouvelles procédures de suivi
  - Exercice : cartographier la répartition des travaux entre les acteurs
- 

## Enclencher les formalités et procédures de fin de chantier

- Procéder au constat d'achèvement et de mise à disposition
  - Clarifier la procédure en cas de mise à disposition anticipée
  - Régler les éventuelles pénalités de retard
  - Enclencher la substitution des parties
  - Réagir en cas de défaillance du preneur : maîtriser les procédures de levées des réserves
  - Se prémunir des désordres et enclencher les garanties
  - Cas pratique : Lister les différentes garanties liées à la livraison et leur articulation
  - Étude de cas : résolution en sous-groupes du processus de livraison
- 

## Clarifier les clauses ordinaires du BEFA

- Définir la consistance de la chose louée
  - Connaître la date d'effet et préciser la durée du contrat
  - Réaliser un état des lieux d'entrée, de sortie et de restitution des locaux
  - Fixer les conditions financières du bail : loyer, dépôt de garantie et charge
  - Cas pratique : fixer le loyer et définir sa révision contractuelle
- 

## Répertorier les annexes au bail lors de sa conclusion et lors de la délivrance de l'immeuble

---

### Dates

Classe virtuelle

28/06/2024

27/09/2024

06/12/2024

---

### Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

### ■ Modalités pédagogiques:

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

### ■ Modalités d'évaluation:

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

### ■ Modalités techniques FOAD:

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au [logistiqueformations@infopro-digital.com](mailto:logistiqueformations@infopro-digital.com) et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.