



Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) : sécuriser la pré-commercialisation d'une opération tertiaire. du montage à la livraison

Objectif

- Comprendre l'objet du BEFA dans le cadre d'une opération immobilière
- Maîtriser l'architecture juridique et les clauses clés d'un BEFA
- Identifier les points de négociation et de vigilance entre investisseur/bailleur-promoteur et preneur
- Articuler le BEFA avec le calendrier de l'opération et sa livraison
- Anticiper les risques propres à la signature d'un bail sur un immeuble à construire

Prérequis et publics visés

Une connaissance générale des opérations immobilières facilite le suivi.

Aucune

Promoteurs, maîtres d'ouvrage, foncières, monteurs d'opérations, directions de programme, juristes immobiliers, asset managers, conseils...

Programme

Dans un marché tertiaire où la pré-commercialisation conditionne souvent le financement et le lancement d'une opération, le bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) est devenu un outil central et exigeant. Engager un preneur sur un immeuble qui n'est pas encore construit suppose d'articuler finement droit de la construction, droit des baux et pilotage de projet. Cette formation opérationnelle décrypte le BEFA dans toutes ses dimensions et outille les participants pour le négocier et le sécuriser de manière pertinente.

Le BEFA, un outil au croisement de la construction et des baux

- Définition, logique économique et place dans la pré-commercialisation
- BEFA, VEFA, CPI, MOD, bail classique : distinguer les montages et leurs usages
- Pourquoi et quand recourir au BEFA : intérêts pour l'investisseur/bailleur, pour le promoteur et pour le preneur

Comprendre l'architecture juridique du BEFA

- La description de l'immeuble à construire et le cahier des charges techniques
- Timeline des principales étapes d'élaboration d'un BEFA : du term sheet à la signature du BEFA
- Promoteur, investisseur et preneur : qui fait quoi ? quelles responsabilités ?
- Le régime du bail commercial et son articulation avec le statut applicable.
- Les autorisations, garanties et assurances mobilisées.

Maîtriser les clauses sensibles et la négociation

- Délais de livraison, pénalités, conditions suspensives...
- Livraison, réception, prise de possession/prise d'effet du bail, réserves et point de départ du bail
- Travaux preneur, aménagements, mesures d'accompagnement (franchises, prise en charge travaux preneur...)
- Focus : loyer facial vs. loyer économique
- Répartition des charges, fiscalité et révision du loyer
- Les points de vigilance fréquents et les clauses qui protègent chaque partie

Articuler le BEFA avec le pilotage de l'opération

- L'impact de la pré-commercialisation sur le financement et le lancement de l'opération
- Articulation entre BEFA & VEFA tout au long de l'opération
- Coordination entre calendrier de construction et calendrier contractuel
- Gestion des aléas de chantier au regard des engagements pris envers le preneur
- Check-list opérationnelle : points clés du BEFA à chaque étape de l'opération

mise à jour le 20.07.26

Formations complémentaires :

Variable non renseignée

Moyens & supports pédagogiques

Les **supports** sont envoyés **par mail** ou accessibles les **espaces apprenant** sous format PDF avant ou pendant la formation.

Des documents supplémentaires pourront être transmis par la formatrice ou le formateur lors de la formation.

Modalités d'évaluation & suivi

Avant chaque formation, il est demandé aux stagiaires de remplir une **fiche des recueils et des attentes**, ainsi qu'un **questionnaire d'auto-évaluation**, disponible sur **l'espace apprenant**

Au début de la formation, un **tour de table** est prévu pour reformuler les attentes des stagiaires.

A l'issue de la formation, les stagiaires devront répondre à **une évaluation sous forme de QCM**, ou ils seront évalués à partir d'une **grille de compétences** lors de la réalisation d'un cas pratique, ce qui nous permettra de nous assurer **la bonne acquisition des compétences**.

Modalités pédagogiques

Cette formation est dispensée en **présentiel** ou en **distanciel** (zoom ou équivalent) ou en **hybride** (un groupe de stagiaires en présentiel et un groupe en distanciel en simultané).

Une **approche théorique et méthodologique** à travers de **cas pratiques ou ateliers ou exercices**, de **mise en situation** par des jeux d'acteurs et **partage** des compétences par des **échanges** entre stagiaires et formatrices/formateurs.

Modalités & délais d'accès

Vous êtes intéressés par une formation ? Vous avez une demande d'Intra ?

Vous pouvez nous contacter (Téléphone : 01 83 64 04 59 / Mail : isabelle.bianchi@cadredeville.com) pour vérifier s'il reste de la place disponible et si vous avez bien les pré-requis nécessaires cette formation. Vous pouvez télécharger la convention de formation et nous l'envoyer complétée par mail. Vous pouvez vous inscrire - sous réserve de places disponibles - jusqu'à 5 jours ouvrés avant la session de formation. Une réponse vous sera communiquée dans les 24h.

Accessibilités :

Les lieux de formation sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour toute autre demande spécifique liée au handicap d'un potentiel stagiaire, merci de contacter Isabelle Bianchi - 01 83 64 04 59 - isabelle.bianchi@cadredeville.com - 01 83 64 04 59. Il s'agira de connaître les compensations nécessaires mobilisables. Nous analyserons ensuite la situation particulière du potentiel stagiaire avec notre réseau de partenaires.

Règlement intérieur & CGV, consultables sur le site cadredeville.com.

Contacts

Isabelle BIANCHI – Responsable Formations

isabelle.bianchi@cadredeville.com

01 83 64 04 59 / 06 66 99 94 49

Clarisse PUL – Assistante Formations

formations@cadredeville.com

01 86 95 72 10 / 06 98 44 31 67

N.B. : [b]Compétences est la marque du service de formation Cadre de Ville.