

LES IMPAYÉS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Conforme à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier pour le renouvellement des cartes professionnelles

DURÉE

1 journée en présentiel collectif de 7 heures - De 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

PUBLIC VISÉ

- Syndics de copropriété, gestionnaires et assistants.
- Prérequis : Avoir des notions en gestion de copropriétés

OBJECTIFS

- **Mettre en place une procédure type de recouvrement de charges impayées**
- Apprendre les réflexes indispensables pour une efficacité maximum dans le recouvrement des charges de copropriété. Connaître les différentes procédures afin de mettre en place un meilleur suivi.

MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Ce stage se déroule sous forme de séquences successives comprenant :
 - o des exposés de l'animateur, des explications concrètes, de nombreux exemples à l'appui,
 - o la projection de documents ou graphiques,
 - o des questions-réponses avec les participants permettant de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges,
 - o la remise de documents pratiques devant constituer une documentation de base,
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- La formation sera animée par Monsieur Mathieu GILBERT : Il a occupé l'ensemble des postes de gestionnaire junior à directeur d'agence pour le groupe Foncia avant de créer sa propre structure de property management. Puis il revend ses parts pour se consacrer à la formation et au conseil dans les métiers de l'administration de biens.

CONTENU DE LA FORMATION

DÉBUT DE LA FORMATION : 9h30

Accueil : 15 min

- Présentation par le CEPSO
- Tour de table et évaluation des niveaux et attentes

Préambule : Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier : 1h

- Remise du code de déontologie
- Rappel des fondamentaux
- Questions – Réponses

1. Rappel des obligations des différents acteurs : 1h

- Obligations du syndicat pour le vote du budget et des dépenses « hors budget »
- Obligations des copropriétaires pour le paiement des charges
- Obligations du syndic pour le recouvrement

2. La mise en place de procédures efficaces pour les relances et le recouvrement amiable : 40 min

- La lisibilité des appels de fonds
- Dates et style des relances
- Recherche du « contact » avec le débiteur
- La mise en place d'un protocole d'accord et son suivi
- Le rôle possible du conseil syndical

Cas pratique : rédaction d'un protocole d'accord

3. Le « pré » contentieux : 45 min

- La mise en demeure
- La recherche ou la mise à jour des renseignements utiles (références bancaires, employeur du débiteur...)
- Les mesures conservatoires
- Le calcul et l'imputation des intérêts de retard
- Les situations particulières (décès ou disparition du débiteur, successions difficiles...surendettement du débiteur ou faillite personnelle)
- Le cas des débiteurs « personnes morales » (sociétés, associations)
- Les débiteurs « particuliers » : ambassades, consulats étrangers
- L'information du syndicat des copropriétaires et/ou du conseil syndical

4. Le contentieux : 1h30

- Dans quels cas utiliser la voie dressée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. Avantages et inconvénients.
- La procédure judiciaire
- La procédure d'injonction de payer : une solution rapide et efficace ?
- De l'assignation à la vente des lots par adjudication : les différentes étapes et les obligations à respecter
- L'imputation des frais exposés pour le recouvrement
- Le suivi de la procédure avec les différents acteurs (huissiers, avocats)
- Les voies d'exécution des jugements – les saisies-
- Ventes par adjudication et procédures d'ordre

5. Le recouvrement en cas de mutation : 30 min

- L'opposition au titre de l'article 20 : règles à respecter
- L'emprunt collectif individualisé
- Cas de la vente par adjudication

6. Que faire lorsque la copropriété est mise en difficultés par les débiteurs ? : 20 min

- Les nouvelles dispositions

Conclusion de la formation : 15 min

- Remplissage du quiz de validation des connaissances et du questionnaire de satisfaction
- Tour de table et bilan de la formation

FIN DE LA FORMATION : 17h30

SUIVI ET ÉVALUATION

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, les stagiaires signent une feuille de présence.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

COÛT DE FORMATION

- 360 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 300€ HT)
- 420 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 350 € HT)

- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises.

ACCESSIBILITÉ

Toutes nos salles de formation sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour tout autre besoin, merci de nous en informer dès l'inscription pour étudier ce qu'il est possible de mettre en place.