

OBJECTIFS

• **Identifier** à l'aide de 35 cas pratiques, les idées reçues qui circulent parmi les syndics et les copropriétaires au sujet du droit de la copropriété. Les fausses règles, respectées de bonne foi, entraînent de nombreuses irrégularités de nature à engager la responsabilité du syndic. Substituer aux connaissances erronées, acquises par « tradition orale », les règles de droit, telles que les prescrit le législateur et telles que la jurisprudence les interprète

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Gestionnaires de copropriété, comptables de copropriété, assistants de copropriété

Prérequis : aucun

PROGRAMME

I - SYNDICAT – LOT RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Différencier syndicat et ASL
- Le sort des clauses réputées non écrites du règlement de copropriété
- Modification d'usage d'une partie privative
- Suppression d'un élément d'équipement ou d'un service commun

II - RÉPARTITION DES CHARGES

- Modification de répartition en cas de changement d'usage
- Modification de répartition en cas de changement de consistance
- Paiement des charges en VEFA
- Répartition du prix de vente d'une partie commune et existence de parties communes spéciales

III - APPROBATION DES COMPTES

- Comptabilisation des frais imputables à un copropriétaire
- Comptabilisation d'une dépense ou d'un crédit généré par un copropriétaire
- Délai pour approuver les comptes d'un exercice clôturé
- L'approbation des comptes ne régularise pas une opération dont le budget n'a pas été voté
- L'approbation des comptes ne régularise pas la perception d'honoraires non prévus au mandat

IV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Envoi d'une question complémentaire par un copropriétaire
- Tantièmes de vote du copropriétaire majoritaire
- Participation au vote des copropriétaires qui n'ont pas à payer les travaux à voter
- Pouvoirs

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéoprojecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Jean-Paul CASTA

*Administrateur de biens pendant 30 ans
Maître en droit des Affaires*

Marie-Hélène MARTIAL

*MHM CONSULTANTS formations, conseil, coaching
Consultante formatrice spécialisée en copropriété
Ancienne directrice Juridique et directrice Copropriété*

TARIFS

Adhérent FNAIM : 200 € HT

Non Adhérent FNAIM : 300 € HT

- Mandat de gestion locative et pouvoir pour assister à l'assemblée générale
- Différence entre majorité des voix exprimées et majorité des présents et représentés
- Différence entre majorité de tous les copropriétaires et majorité de l'article 25
- Syndic et secrétariat de séance
- A qui notifier le procès-verbal : opposants à la résolution ou à la décision
- Absence de reproduction de l'article 42

V - MUTATIONS

- Date à laquelle l'acquéreur d'un lot devient copropriétaire
- L'opposition sur le prix de vente peut-elle comprendre les dettes d'un autre lot qui n'est pas vendu ?

VI - SYNDIC

- La tenue du fichier et la modification des adresses
- Les avances consenties au syndicat par le syndic sur ses fonds propres
- Responsabilité du syndic sur le paiement des fournisseurs ?
- Responsabilité du syndic sur le choix des fournisseurs ?
- Responsabilité du syndic si l'AG ne vote pas les travaux de sauvegarde ?
- Mise en concurrence d'entreprises

VII - CONSEIL SYNDICAL

- Composition du conseil syndical
- Modalités de consultation
- Pouvoirs du conseil syndical
- Dépenses du conseil syndical