

OBJECTIFS

- **Appréhender** les pouvoirs propres au syndic pour gérer les impayés de charges
- **Appliquer** une technique efficace de recouvrement en maîtrisant les coûts et délais

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Syndics, gestionnaires de copropriété, responsables de recouvrement, comptables

Prérequis : aucun

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)

Formateur : Professionnel spécialisé en immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - PRÉVENIR ET DÉTECTER LES DIFFICULTÉS DE PAIEMENT

- La mensualisation
- Le prélèvement automatique
- L'information des copropriétaires
- Lot appartenant à une société
- Copropriétaire inconnu à l'adresse communiquée au syndic
- Copropriétaire décédé

II - RECOUVRER AMIABLEMENT LES IMPAYÉS

- S'appuyer sur le conseil syndical
- Relance, mise en demeure, sommation de payer : calendrier et progressivité
- Négocier une solution amiable : quel intérêt ? Comment sécuriser la mise en place d'un échéancier ?
- Actionner les aides accessibles au débiteur de bonne foi
- Mécanismes de solidarité (indivision, usufruit, lot appartenant à des époux)

III - AGIR JUDICIAIREMENT CONTRE LES IMPAYÉS DE CHARGES

- Comprendre l'organisation judiciaire pour être efficace
- Connaître le rôle des différents acteurs et choisir les intervenants (avocat / huissier qui fait quoi ?)
- Evaluer et maîtriser les coûts et délais
- Identifier les procédures et les étapes, de l'assignation au jugement (nouveau Loi ELAN : la procédure accélérée de recouvrement des charges)

- Appréhender les mesures d'exécution forcée :

- saisie des comptes bancaires
- saisie des rémunérations
- saisie des loyers
- saisie immobilière : les résolutions à faire voter, les étapes

IV - METTRE EN ŒUVRE LES GARANTIES DE RECOUVREMENT

- L'hypothèque légale
- Le privilège immobilier spécial
- L'opposition article 20 en cas de vente du lot (nouvelles modalités)
- Le privilège mobilier
- La saisie conservatoire

V - SAVOIR REAGIR FACE AUX SITUATIONS DIFFICILES

- Surendettement du copropriétaire personne physique
- Dépôt de bilan du copropriétaire personne morale
- Copropriété en difficulté