E-CO008

PRÉVENIR ET GÉRER LES IMPAYÉS EN COPROPRIÉTÉ

OBJECTIF(S)

• Identifier les facteurs favorisant les situations d'impayés, appliquer des techniques efficaces de recouvrement de la phase amiable à la phase contentieuse

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Syndics, gestionnaires de copropriété, responsables de recouvrement, comptables, gestionnaires de patrimoine

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 - SE PRÉMUNIR CONTRE LES IMPAYÉS DE CHARGES

- Identifier le débiteur :
  recherches au cadastre et au service de la publicité foncière.
  copropriétaire inconnu à l'adresse indiquée que faire ?
  indivision ou démembrement de propriété qui poursuivre ?
- Identifier l'existence d'un mécanisme de solidarité :
  clause dans le règlement de copropriété, solidarité légale des époux et pacsés pour les charges courantes afférentes au "logement de la famille".
- Société copropriétaire :
  qui doit les charges ? que faire en cas de dépôt de bilan ?
- Décès du copropriétaire :
  que faire si le notaire ne répond pas ou en l'absence de notaire désigné ?

II - LE TRAITEMENT AMIABLE DE L'IMPAYÉ

- S'appuyer sur le conseil syndical
- Négocier une solution amiable : quel intérêt ? comment sécuriser la mise en place d'un échéancier ?
- Actionner les aides accessibles au débiteur de bonne foi
- Médiation ou conciliation obligatoires : dans quels cas ?

III - LE TRAITEMENT PRÉCONTENTIEUX DE L'IMPAYÉ

- La mise en demeure : mentions obligatoires, effet, spécificités de la mise en demeure article 19-2
- La sommation de payer : dans quels cas ?
- Les mesures conservatoires : focus sur les saisies conservatoires.

IV - LE TRAITEMENT JUDICIAIRE DE L'IMPAYÉ

- Le délai pour agir
- Cerner l'organisation judiciaire pour être efficace, connaître le rôle des différents acteurs (avocats, huissiers)
- Les différentes procédures possibles : injonction de payer, procédure au fond, la nouvelle procédure accélérée de recouvrement des charges loi Elan
- Identifier les étapes de la procédure : de l'assignation au jugement
- Les frais de recouvrement : qui paie quoi ?
- L'exécution de la décision judiciaire : focus sur la saisie immobilière

V - METTRE EN ŒUVRE LES GARANTIES DE RECOUVREMENT

- L'hypothèque légale
- Le privilège immobilier spécial
- L'opposition article 20 en cas de vente du lot
- Le privilège mobilier

VI - SAVOIR REAGIR FACE AUX SITUATIONS PARTICULIERES

- Situation de surendettement du copropriétaire, procédure d'effacement des dettes
- Quand et comment recourir à l'administrateur judiciaire ? les pouvoirs de l'administrateur
- Autres mécanismes d'aide aux copropriétés en difficulté

Programme accessible aux personnes en situation de handicap

Formation professionnelle FNAIM 2022 - Ce document est la propriété de l'ESI. Reproduction interdite.