

Maîtriser les enjeux clefs de la gestion d'une copropriété

PUBLIC

Nouveaux gestionnaires de copropriété – Gestionnaires souhaitant structurer et valider leurs pratiques

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

- Le parcours fera l'objet d'une évaluation des compétences donnant lieu à la délivrance d'un certificat Lefebvre-Dalloz. L'évaluation est la garantie de la qualité et de l'efficacité du transfert de compétences durant le parcours. En présentiel ou distanciel, en synchrone ou asynchrone, pendant ou à l'issue du parcours, la réussite de l'évaluation donnera lieu à un certificat « Lefebvre Dalloz ».

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

Code
180012

Durée
6
jours

Tarif Inter*
4 785 €
HT

*Repas inclus (en présentiel)

Objectifs pédagogiques

- Examiner le statut juridique de la copropriété
- Organiser les assemblées générales de copropriété
- Gérer le contentieux de la copropriété
- Assurer la gestion technique et travaux
- Assurer la gestion budgétaire de la copropriété

Programme de la formation

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

Examiner le cadre juridique de la copropriété (1,5 jours)

Déterminer le statut de la copropriété

- Textes qui régissent le statut
- Panorama des dernières évolutions législatives et réglementaires
- Copropriété, ensemble immobilier
- Autres statuts : ASL, AFUL, division en volume
- Activité : identifier les implications pratiques des dernières réformes

Distinguer les lots de copropriété

- Éléments constitutifs du lot de copropriété
- Parties privatives
- Parties communes
- Étude de cas : à partir d'un règlement de copropriété, identifier ce qui relève des parties privatives ou des parties communes

Examiner le règlement de copropriété

- Élément fondateur d'une copropriété
- Contenu du règlement de copropriété
- Portée et impact sur la gestion des copropriétés

- Etude de cas : identifier les éléments indispensables à un règlement de copropriété

Identifier les acteurs de la copropriété : copropriétaires, syndicat, conseil syndical, syndic et salariés du syndicat

- Fonctionnement des différents organes
 - Rôles, pouvoirs et responsabilités respectifs
 - Nomination, mandat et missions du syndic
 - Contrat de syndic type
 - Cas pratique : analyser les missions de syndic
- Organiser les assemblées générales de copropriété (1 jour)

Préparer son année de gestion

- Organiser et anticiper, être proactif
- Analyser la copropriété : point comptable, recouvrement, travaux, etc.
- Déterminer les besoins des copropriétés en concertation avec les conseils syndicaux
- Etablir l'ordre du jour et planifier
- Mise en situation : Lister les résolutions de bases d'une AG

Convoquer l'assemblée générale

- Respecter la forme, les délais et le contenu de la convocation
- Finaliser l'ordre du jour, ajuster le budget
- Déterminer les majorités nécessaires
- Rédiger la convocation
- Quelques jours avant l'assemblée, préparer son dossier
- Anticiper le climat probable de la réunion et les freins potentiels
- Préparer une argumentation solide
- Mise en situation : analyser les informations indispensables présentes sur une convocation

Suivre le déroulement de l'assemblée

- Feuille de présence, gestion des pouvoirs
- Situation du copropriétaire majoritaire
- Désignation du bureau
- Règles de majorité et vote des décisions
- Gestion des arrivées et départs en cours d'assemblée
- Rédaction du procès-verbal
- Règles de notification et conservation des PV et annexes
- Transmettre l'information, planifier l'exécution des décisions
- Mise en situation : analyser un procès-verbal d'AG

Maîtriser les clés pour conduire l'AG

- Manager pour ne pas subir
- Gérer le temps et les débordements

- Hiérarchiser et planifier les différents thèmes à débattre, se fixer des objectifs précis
 - Conclure l'assemblée
 - Retours d'expériences sur la gestion des débordements et contestations
- Gérer le contentieux de la copropriété (0,5 jour)

Agir face aux contestations d'assemblées ou de résolutions

- Nullités découlant des questions de forme (de la convocation à la signification du PV)
- Contestations liées aux majorités choisies
- Délais pour agir
- Étude de cas : analyser le processus d'annulation d'une résolution

Distinguer les actions en justice en copropriété

- Du syndicat
- Des tiers
- Tribunal compétent
- Habilitation du syndic
- Mise en situation : à partir de l'analyse d'une situation donnée, identifier les pouvoirs du syndic à agir.

Gérer des copropriétés en difficulté

- Rôle et obligations du syndic
- Procédure de nomination d'un mandataire ad hoc
- Administration provisoire
- Mise en situation : définir le processus conduisant à la nomination d'un mandataire ad hoc

Assurer la gestion technique et travaux (1 jour)

Distinguer la typologie de travaux

- Travaux sur parties communes, sur parties privatives
- Ce qui est inclus dans le budget ou est hors budget
- Travaux d'entretien facultatifs, obligatoires
- Travaux d'amélioration
- Travaux d'économie d'énergie et de développement durable
- Travaux urgents
- Travaux réalisés par certains copropriétaires
- Plan pluriannuel de travaux (Loi Climat et résilience)
- Mise en situation : répondre du tac-au-tac à des copropriétaires sur les conditions d'exécution à la suite de diverses demandes d'intervention et de travaux

Plannifier des travaux

- Droits et obligations des copropriétaires
- Majorités requises et conditions d'exécution
- Financement des travaux
- Constitution du dossier travaux

- Cas pratique : définir le processus conduisant à la réalisation de gros travaux avec le maître d'œuvre

Suivre des travaux

- Responsabilités du syndicat et du syndic
- Contrôler les travaux
- Assurer les travaux
- Réception des travaux et décompte
- Mise en situation : se repérer dans les garanties

Gérer des contrats de maintenance

- Contrats obligatoires
 - Conditions de renouvellement
 - Suivi d'exécution
 - Mise en situation : définir le processus conduisant à la réalisation de gros travaux avec le maître d'œuvre
- Assurer la gestion budgétaire de la copropriété (2 jours)

Etablir le cadre de la gestion budgétaire

- Gestion budgétaire depuis la loi SRU
- Comptes du syndicat et comptes des copropriétaires
- Parti pris d'une « vraie comptabilité » – comptabilité d'engagement
- Généralisation de la gestion par provisions/régularisation
- Plan pluriannuel de travaux et fonds de travaux
- Mise en situation : calculer le taux optimal d'alimentation du fonds de travaux

Engager des dépenses

- Dépenses soumises à consultation et mise en concurrence préalable
- Contrôle des factures
- Autres vérifications à faire
- Mise en situation : analyse critique des dépenses au regard d'un budget

Gérer les charges du syndicat et leur répartition

- Charges et produits hors provisions des copropriétaires
- Principe de la répartition/régularisation immédiate, cas particulier des travaux
- Prise en compte du préalable de l'approbation des comptes généraux
- Types de répartition prescrits par la loi
- Cas particulier des répartitions aux consommations
- Cas particulier des imputations privatives
- Traitement des factures litigieuses
- Dépenses sur indemnité de sinistre
- Dépenses liées au recouvrement
- Suivre les autres opérations du syndicat: achat-vente de parties communes et indemnités d'assurance perçues pour les copropriétaires



- Mise en situation : procéder à la régularisation/régularisation des charges

Fixer le budget de la copropriété

- Objectifs du budget, support de calcul des provisions et outil de décision
- Quand et comment le budget doit-il être préparé et voté ?
- Quelles charges et quels produits dans le budget ?
- Cas particulier du budget de chauffage
- Mise en situation : établir le budget du chauffage collectif

Gérer la trésorerie : financement de la gestion et des travaux

- Avances, réserves et fonds de travaux
- Placement du fonds de travaux
- Appels pour travaux votés en AG
- Crédits copropriété
- Subventions
- Financement des accidents de la vie de la copropriété : financement d'un emploi exceptionnel ou imprévu, financement des impayés des copropriétaires
- Mise en situation : identifier les besoins d'avance de trésorerie nécessaires

Procéder au recouvrement des charges de copropriété

- Privilèges des syndicats des copropriétaires en matière de recouvrement
- Phase précontentieuse : la recherche d'une solution, l'inscription d'hypothèque
- L'organisation judiciaire et les principales phases de la procédure
- Que penser de l'injonction de payer ?
- Comment faire exécuter un jugement ?
- Récupération des frais de l'action judiciaire
- Mise en situation: que faire en cas de surendettement, de redressement ou liquidation, de décès du débiteur ?

Gérer des mutations de lots

- Comment répondre au questionnaire du notaire et/ou établir l'état daté ?
- Opposition du syndic et privilège immobilier spécial
- Etude de cas : analyser un état daté

Approuver des comptes

- Comptes du syndic et comptes de la copropriété
- Règles comptables spécifiques et plan comptable
- Comment comprendre et expliquer les états obligatoires ?
- Obligation de justifier
- Que faire en cas de refus d'approbation ?
- Mise en situation :
 - Analyser des états 1 à 5 du décret du 14 mars 2005
 - Identifier les besoins de financement nécessaires au-delà de l'avance de trésorerie autorisée par le règlement de copropriété

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter

... —————

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.



Prochaines sessions

...

PARIS

- 9 Sep. au 2 Oct. 2026
- 25 Nov. au 18 Déc. 2026

