

PRG2 : LES REGLES FONDAMENTALES DU STATUT DE LA COPROPRIETE

(À jour Loi Alur)

Objectifs pédagogiques

- Acquérir les bases juridiques et techniques indispensables de la gestion de lots de copropriété
- Connaître le cadre de référence des charges de copropriété
- Connaître l'ensemble des particularités afférentes à la vente d'un lot de copropriété et collecter l'ensemble des documents et informations imposées par la loi ALUR

Public

- Gestionnaire de copropriété
- Assistant de copropriété
- Responsable et assistant de gestion locative
- Toute personne ayant en charge la gestion de patrimoine en copropriété ou souhaitant maîtriser l'environnement de la copropriété

Prérequis

Aucun.

Durée

7h00 ou 14h00

Programme

Le champ d'application du statut de la copropriété

- *Les immeubles bâtis et achevés
- *Le cas des lots transitoires
- *Les immeubles divisés en lots

Les lots de copropriété

- *Les parties privatives
- *Les parties communes

Le statut des parties communes

- *La notion de propriété indivise
- *La répartition des quotes-parts
- *Le régime juridique des parties communes
- *Vente et acquisition de parties communes
- *La prescription acquisitive des parties communes

L'organisation de la copropriété

- *Le règlement de copropriété
- *L'état descriptif de division

La répartition des charges

- *Les catégories de charges
- *Les services collectifs et les éléments d'équipement communs
- *La conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

La modification de la répartition des charges

- *Le principe
- *Les travaux ou actes d'acquisition ou de disposition rendant nécessaire la modification de la répartition des charges
- *La division de lots
- *Le changement d'usage de parties privatives
- *La modification judiciaire de la répartition des charges

La typologie des assemblées générales

- * Le rôle de l'assemblée générale
- * Les assemblées ordinaires et extraordinaires
- * Les assemblées composées de certains copropriétaires seulement
- * Les assemblées restreintes de l'article 24, III
- * Les assemblées spéciales

Présence et représentation aux assemblées générales

- * La représentation légale des copropriétaires
- * La représentation conventionnelle des copropriétaires
- * Forme et nombre de mandats
- * Les pouvoirs du mandataire
- * Le nombre de voix des copropriétaires

Le paiement des charges

- *L'identification du redevable
- *Les provisions et avances

*Les modalités de paiement

Recouvrement : de la phase précontentieuse à la phase judiciaire

*La phase précontentieuse

*La phase judiciaire selon la nature des charges impayées

*Les procédures classiques au fond

*La procédure de recouvrement anticipé de certaines provisions

Recouvrement des charges : la phase d'exécution

*Les mesures classiques d'exécution forcée

*La prise de garantie légale : l'inscription d'hypothèque

*Le privilège immobilier spécial

*La vente amiable du bien immobilier

*La vente judiciaire du bien immobilier

Les règles de majorité de l'assemblée générale

* Les règles de principe

* La majorité de l'article 24

* La majorité de l'article 25

* La procédure du second vote de l'article 25-1

* La majorité de l'article 26

* L'unanimité

Les particularités de la vente d'un lot de de copropriété

* Le dossier de diagnostic technique

- La communication du dossier

- Le contenu du dossier

- La durée de validité des diagnostics

- Les sanctions

* Les formalités préalables à la vente

- Les annonces immobilières

- L'information du candidat à l'acquisition

* Les formalités de l'avant contrat et/ou de l'acte authentique

- Les documents concernés

- La superficie du lot vendu

- L'état daté

* Vente et impayés à l'égard du syndicat

- Le certificat d'absence de charges dues par le vendeur et avis de mutation

- Le certificat d'absence de charges dues par l'acquéreur

- L'opposition du syndic sur le prix de vente et d'absence de charges dues par l'acquéreur

Les effets de la vente

* La notification de la vente

* La répartition des charges

Moyens pédagogiques et techniques

Séance de formation en salle

Support pédagogique remis aux stagiaires

Moyens d'évaluation et de suivi

Fiche d'évaluation

Matériel nécessaire au participant

Papier et crayon