

## ▶▶▶ **Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété**

### Objectifs pédagogiques

Préparer la certification au titre professionnel correspondant à l'intitulé « Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété » (RNCP34441BC03)

L'assistant immobilier travaille dans un environnement codifié, avec des professionnels relevant d'une profession réglementée. A ce titre, il doit maintenir le niveau de ses connaissances réglementaires en assurant en continu une veille juridique relative au secteur de l'immobilier, afin de tenir compte des réglementations applicables et de leurs modifications.

### Temps moyen de formation

36 heures

### Système d'évaluation

Oui

### Niveau de granularisation

- Test de positionnement
- 24 Modules (271 leçons interactives)
- Exercices interactifs

### Pré requis technique

- Navigateur web : Edge, Chrome, Firefox, Safari
- Système d'exploitation : WINDOWS

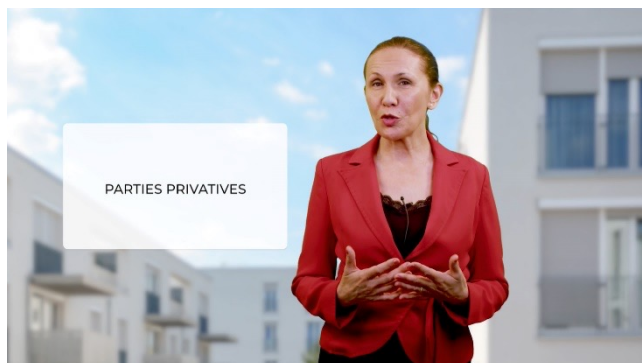
### Technologie

- Vidéo
- Norme SCORM



### Les charges de communes générales se rapportent à :

- La construction, à l'entretien et à l'administration
- La division, à l'entretien et à l'administration
- La conservation, à l'entretien et à l'administration



## ►►► **Détail formation : Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété - Partie 1 : Copropriété pour tous**

### **Administration et organisation de la copropriété**

- Le carnet d'entretien
- Les mutations en copropriété
- Loi Carrez et diagnostique
- L'état daté et le pré-état daté
- L'avis de mutation
- Les créances garanties
- Le droit de priorité en cas de vente de parking privatif
- Immatriculation des copropriété
- Les locations en copropriété – Partie 1
- Les locations en copropriété – Partie 2
- Les locations en copropriété – Partie 3
- Parties communes des bâtiments – Partie 1
- Parties communes des bâtiments – Partie 2
- Parties communes des bâtiments – Partie 3
- Les parties privatives des bâtiments

### **Assemblée générale, conseil syndical et syndic**

- La convocation à l'assemblée générale
- Déroulement de l'assemblée générale
- Le procès-verbal d'assemblée générale
- Qu'est-ce qu'un conseil syndical ?
- L'organisation du conseil syndical
- Les différents rôles du conseil syndical
- Qu'est-ce qu'un syndic ?
- Les différentes missions du syndic – part 1
- Les différentes missions du syndic – part 2

### **Les charges de copropriété**

- Les principes de bases des charges en copropriété
- La répartition des charges entre le propriétaire
- Les différents types de charges en copropriété
- Contentieux et impayés des charges en copropriété – Part 1
- Contentieux et impayés des charges en copropriété – Part 2

### **Le contrôle des comptes de la copropriété**

- Introduction au module contrôle des comptes de la copropriété
- Les outils du contrôle des comptes
- Les opérations de contrôle
- La mise en œuvre des contrôles

## ►►► **Détail formation : Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété - Partie 2 : La Copropriété**

### **Le champ d'application du statut de la copropriété**

- Introduction
- Dans quel cadre y a-t-il l'application obligatoire du statut de la copropriété ? (Partie 1)
- Dans quel cadre y a-t-il l'application obligatoire du statut de la copropriété ? (Partie 2)
- Le champ d'application du statut de la copropriété des immeubles divisés en lots
- L'application supplétive du statut de la copropriété

### **La division de l'immeuble en lots de copropriété**

- La détermination des parties privatives et des parties communes (Partie 1)
- La détermination des parties privatives et des parties communes (Partie 2)
- Le statut des parties communes (Partie 1)
- Le statut des parties communes (Partie 2)
- Le règlement de copropriété
- L'état descriptif de division et son caractère obligatoire

### **Les droits des copropriétaires**

- Le principe de la liberté d'usage (partie 1)
- Le principe de la liberté d'usage (partie 2)
- Le changement d'affectation et les clauses restrictives du règlement de copropriété
- Droits des copropriétaires dans le cas d'usage d'habitation
- Droits des copropriétaires dans le cadre d'une location
- Droits des copropriétaires dans le cadre d'une vente et d'une division
- Cas particuliers des droits des copropriétaires sur les parties privatives
- La responsabilité des copropriétaires
- Les droits des copropriétaires sur les parties communes

### **Les charges de copropriété**

#### **La répartition des charges de copropriété**

- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs
- Quelles sont les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes ?
- Quelles sont les modalités de répartition des charges ?
- Quelles sont les charges imputables au seul propriétaire concerné ?

#### **Les modifications de répartition des charges de copropriété**

- La modification conventionnelle de la répartition des charges de copropriété
- La modification judiciaire de la répartition des charges de copropriété

### **Le paiement des charges de copropriété**

- Le paiement des charges de copropriété
- Les provisions, avances et charges de copropriété (partie 1)
- Les provisions, avances et charges de copropriété (partie 2)
- Le recouvrement des charges par le syndic (partie 1)
- Le recouvrement des charges par le syndic (partie 2)
- Les garanties de recouvrement du syndicat des copropriétaires

### **La vente des lots de copropriété**

#### **Les formalités destinées à améliorer l'information de l'acquéreur du lot**

- Introduction sur ces formalités
- Quelles sont les formalités concernant les annonces immobilières avant la vente du lot ?
- Quelles sont les formalités lors de la conclusion des actes ?
- Quelles sont les formalités concernant la superficie du lot ? (Partie 1)
- Quelles sont les formalités concernant la superficie du lot ? (Partie 2)
- Qu'est-ce que l'«état daté» des charges en cours ?

#### **Les autres aspects de la vente des lots de copropriété**

- La protection du syndicat contre les impayés, le certificat d'absence
- de charges dues par le vendeur et l'avis de mutation (partie 1)
- La protection du syndicat contre les impayés, le certificat d'absence de charges dues par le vendeur et l'avis de mutation (partie 2)
- Quels sont les effets de la vente ?
- La répartition des charges entre vendeur et acquéreur

### **Les AG de copropriétaires**

#### **Fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires**

- Les principes généraux de fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires
- Les différents types d'assemblées générales
- Les membres de l'assemblée générale
- La représentation légale des copropriétaires
- La représentation conventionnelle des copropriétaires (partie 1)
- La représentation conventionnelle des copropriétaires (partie 2)
- Le nombre de voix des copropriétaires

## Les AG de copropriétaires (suite)

- La convocation à une assemblée générale de copropriétaires, son initiateur et ses destinataires
- La forme et le délai d'envoi d'une convocation à une assemblée
- Que doit contenir la convocation à une assemblée ? (partie 1)
- Que doit contenir la convocation à une assemblée ? (partie 2)
- Quels sont les documents nécessaires pour la validité de la décision ?
- La convocation irrégulière
- Les modalités de participation à une assemblée générale
- L'élection du président, des scrutateurs et du secrétaire de séance
- Le déroulement et les modalités du vote
- Le procès-verbal de l'assemblée générale
- La notification du procès-verbal d'assemblée générale (partie 1)
- La notification du procès-verbal d'assemblée générale (partie 2)

## Droits des copropriétaires sur les parties communes

- L'information aux occupants de l'immeuble
- Les principes généraux régissant les règles de majorité
- La majorité de l'article 24
- La majorité de l'article 25 : les décisions concernées (Partie 1)
- La majorité de l'article 25 : les décisions concernées (Partie 2)
- La majorité de l'article 25 : la procédure du second vote
- La majorité de l'article 26 : les décisions concernées
- La majorité de l'article 26 : la procédure du second vote
- L'Unanimité

## Les recours contre les décisions de l'assemblée générales de copropriétaires

- Les décisions susceptibles de contestation
- Qualité pour agir en contestation des décisions
- Le délai pour agir
- Syndicat, juridiction compétente et leurs pouvoirs

## Le syndic de copropriété

### La désignation du syndic de copropriété

- Quelles sont les personnes habilitées à exercer les fonctions de syndic ?
- Désignation du syndic
- Le contrat de syndic de copropriété

### La durée des fonctions du syndic de copropriété et fin du mandat

- La durée du mandat
- La fin du mandat
- Le changement de syndic

## Les fonctions et obligations du syndic de copropriété

- Les fonctions du syndic de copropriété (Partie 1)
- Les fonctions du syndic de copropriété (Partie 2)
- Les obligations d'information du syndic (Partie 1)
- Les obligations d'information du syndic (Partie 2)

## La gestion financière et comptable du syndic

- Établir le budget et ouvrir un compte séparé
- Ouverture d'un compte spécifique « fonds travaux »
- La souscription d'emprunt

## Subventions et conventions particulières

- Subventions et conventions particulières

## La rémunération du syndic de copropriété

- La rémunération du syndic de copropriété

## La responsabilité du syndic de copropriété

- La responsabilité du syndic de copropriété

## La carence, l'empêchement et l'absence du syndic de copropriété

- La carence et l'empêchement du syndic
- L'absence de syndic

## Le conseil syndical

- La constitution du conseil syndical
- Le fonctionnement du conseil syndical
- Les missions du conseil syndical

## La syndicat des copropriétaires

### L'existence et le rôle du syndicat des copropriétaires

- La naissance et la disparition du syndicat
- Le registre national d'immatriculation
- Les rôles du syndicat

### La responsabilité du syndicat des copropriétaires

- La responsabilité de plein droit de l'article 14
- La responsabilité du droit commun du syndicat
- Le cas particulier du syndicat coopératif

### Les syndicats secondaires, divisions de copropriété et unions des syndicats

- Le syndicat secondaire
- Rôle, effets et représentations du syndicat secondaire
- La division de la copropriété : scission et retrait
- Les unions de syndicats

### Les dispositions particulières concernant les copropriétaires en difficulté

- La désignation d'un mandataire ad hoc
- L'administration provisoire du syndicat des copropriétaires
- Les effets de l'ordonnance de désignation
- La mission de l'administrateur provisoire
- Les mesures de redressement

### Les travaux dans la copropriété

- Les travaux dans les parties communes (Partie 1)
- Les travaux dans les parties communes (Partie 2)  
Le financement des travaux dans les parties communes
- Les obligations du syndic concernant les travaux dans les parties communes
- Les travaux d'amélioration dans les parties communes
- Autres particularités sur les travaux des parties communes
- Les travaux ayant une incidence sur les parties privatives
- Les travaux réalisés par les copropriétaires (Partie 1)
- Les travaux réalisés par les copropriétaires (Partie 2)

### Les actions en justice dans la copropriété

#### Les actions collectives et individuelles

- Les actions collectives exercées par le syndicat
- Les actions individuelles des copropriétaires
- Le droit d'action concurrent du syndicat et des copropriétaires

#### Les règles de procédure

- La représentation du syndicat par le syndic (Partie 1)
- La représentation du syndicat par le syndic (Partie 2)
- Les obligations du syndic et les frais de procédure

#### La juridiction compétente

- Le droit commun

#### La prescription extinctive

- Les délais de prescription
- Le point de départ de la prescription

### Petites copropriétés et copropriétaires à deux

- Les dispositions particulières concernant les petites copropriétés
- Les dispositions particulières aux syndicats ne comportant que deux copropriétaires

### La gestion comptable du syndicat des copropriétaires

- Quelles sont les missions comptables du syndic ?

#### La normalisation comptable

- Principes de base
- Les objectifs de l'établissement des comptes du syndicat
- L'organisation de la comptabilité
- Les caractéristiques des comptes
- L'enregistrement comptable et les livres comptables

### Les documents de synthèse annuelle et d'information des copropriétaires

- Le contenu des documents
- La présentation des documents

### Les règles de fonctionnement des comptes

#### Partie 1

- Provisions, avances et subventions
- Les copropriétaires et les tiers
- Le fonctionnement des autres comptes

#### Partie 2

- Les comptes de charges
- Les comptes de produits

### Les salariés de la copropriété

#### Les particularités du statut social

- Les particularités du statut social

#### L'embauche

- Les formalités
- La période d'essai
- Le contrat de couple

#### Les conditions d'emploi

- La classification des emplois
- Le logement de fonction
- Les rapports du gardien avec les autres habitants de l'immeuble
- La rémunération
- Le décompte de la durée du travail
- L'amplitude de la journée de travail
- Le repos quotidien, hebdomadaire et les astreintes de nuits
- Les congés
- Maternité, paternité ou adoption
- Maladie ou accident
- La rupture du contrat de travail
- La formation professionnelle

#### La rupture du contrat de travail

- La démission
- Le licenciement : convocation, entretien préalable et notification
- Le licenciement : Préavis, indemnité et départ
- Le licenciement lorsqu'il s'agit d'un contrat de couple
- Rupture conventionnelle homologuée, prise d'acte et résiliation judiciaire
- Le départ à la retraite

#### La protection sociale

- La sécurité sociale
- Les régimes complémentaires

#### Les aspects fiscaux

- La taxe sur les salaires
- La taxe d'habitation

## ►►► **Détail formation : Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété - Partie 3 : Autres modes d'organisation et de gestion de l'immeuble bâti**

### Les associations syndicales de propriétaires

#### Que sont les ASL ?

- L'objet des associations syndicales libres
- La définition et les caractères généraux des associations syndicales libres

#### La constitution d'une association syndicale libre

- Les conditions de fond
- Les conditions de forme
- Le fonctionnement des associations syndicales libres (Part 1)
- Le fonctionnement des associations syndicales libres (Part 2)
- La publicité des associations syndicales libres
- La disparition des associations syndicales libres

### Le démembrement de propriété

#### Les caractéristiques générales du démembrement de propriété

- Introduction
- Les sources du démembrement et les droits de l'usufruitier
- L'usufruit
- Le nu-propriétaire
- La valorisation des droits démembrés

#### Les prérogatives et obligations des titulaires de droits démembrés sur un immeuble

- Les pouvoirs d'administration et de gestion des biens immobiliers démembrés
- La conclusion, le renouvellement des baux et les assemblées de copropriétés d'immeubles démembrés

#### Le droit aux revenus et l'obligation aux charges des titulaires de droits démembrés sur un immeuble

- Le droit aux revenus et l'obligation aux charges des titulaires de droits démembrés sur un immeuble

#### La vente de l'immeuble démembré

- La vente de l'immeuble démembré

### Les incidences fiscales du démembrement de propriété

- Le démembrement et l'imposition des revenus
- La réduction d'impôt et le crédit d'impôt
- La situation de l'usufruitier au regard des revenus fonciers
- La situation du nu-propriétaire au regard des revenus fonciers
- Le démembrement et l'imposition des plus-values
- La cession de biens immobiliers démembrés : détermination de la plus-value
- Détermination de la plus-value pour la cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété
- Détermination de la plus-value pour la cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété
- Détermination de la plus-value pour la cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété
- La cession de biens immobiliers démembrés : application des exonérations

#### Le démembrement et la TVA

- L'acquisition d'un immeuble
- La cession d'un immeuble

#### Le démembrement et les droits d'enregistrement

- Le démembrement et les droits d'enregistrement

#### Démembrement et IFI

- Le redevable de l'IFI en cas de démembrement de propriété
- L'assiette de l'IFI en cas de démembrement de propriété

### Les résidences – services

- Introduction
- Les règles générales concernant les résidences – services
- Les résidences – services en copropriété (Partie 1)
- Les résidences – services en copropriété (Partie 2)
- Les résidences – services en copropriété (Partie 3)
- La fiscalité à la fourniture de services

## ►►► **Détail formation : Participer aux opérations courantes de gestion d'une copropriété - Partie 4 : La Copropriété en difficulté**

### Les copropriétés en pré-difficulté

- Qu'est-ce qu'une copropriété
- Comment identifier les copropriétés « fragiles » ?
- Quels sont les dispositifs de veille et d'observation ?
- Le mandat ad hoc
- Les modalités de la saisine judiciaire
- Quelles sont les personnes éligibles aux fonctions de mandataire ad hoc ?
- La décision du juge
- Quelle est la mission du mandataire ad hoc ?
- Quelles sont les suites du rapport ?
- Quelle est la rémunération du mandataire ad hoc ?

### Les copropriétés en difficulté

- Introduction : l'administration provisoire
- Comment s'effectue la procédure de désignation ?
- Qui peut initier la procédure ?
- Quelles sont les modalités de la saisine ?
- Quelles sont les personnes éligibles aux fonctions d'administrateur provisoire ?
- La décision du juge
- Quelles sont les conséquences sur le mandat du syndic ?
- Quels sont les pouvoirs de l'administrateur provisoire ?
- Quelles sont les prérogatives des autres organes du syndicat ?
- Quelles sont les prérogatives des autres organes du syndicat ?
- Quelle est la mission de l'administrateur provisoire ?
- L'apurement des dettes
- Le plan d'apurement – Partie 1
- Le plan d'apurement – Partie 2
- Les rapports de l'administrateur provisoire
- Quels sont les nouveaux outils juridiques à la disposition de l'administrateur provisoire ?
- Les mesures d'accompagnement : travaux et plan de sauvegarde
- Les mesures d'accompagnement : la restructuration du syndicat
- Qu'est-ce que l'administration provisoire renforcée ?
- Comment calculer la rémunération de l'administrateur provisoire ?
- Comment calculer la rémunération de l'administrateur provisoire ?
- Le plan de sauvegarde
- La carence – Partie 1
- La carence – Partie 2
- La requalification des copropriétés très dégradées
- Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- Conclusion