DROIT DES AFFAIRES

Recouvrement des charges de copropriété : relancer, mettre en demeure et recouvrer

Un copropriétaire cesse de régler ses appels de fonds. Le syndic relance sans méthode, la dette grossit et la trésorerie du syndicat se dégrade au détriment des travaux votés. Quand le dossier part enfin au contentieux, le décompte est contestable, les pièces sont incomplètes et le titre obtenu reste difficile à exécuter. Cette journée de 7 heures reconstitue la chaîne complète du recouvrement des charges : sécuriser l'appel de fonds et son décompte, graduer la relance amiable, déclencher la mise en demeure utile, choisir la voie judiciaire adaptée puis piloter l'exécution jusqu'à l'encaissement.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 145 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Gestionnaires de copropriété et comptables de syndic ainsi que responsables contentieux juristes d'immobilier et collaborateurs de cabinets d'avocats intervenant pour des syndicats de copropriétaires

PRÉREQUIS
Connaître le fonctionnement courant d'un syndicat de copropriétaires et la structure d'un appel de fonds

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Vérifier l'exigibilité d'une créance de charges avant toute action
- Construire un décompte de créance opposable au copropriétaire débiteur
- Rédiger une mise en demeure qui sécurise les étapes ultérieures
- Choisir la procédure judiciaire adaptée au montant et au profil du débiteur
- Mobiliser les mesures d'exécution et les sûretés propres à la copropriété
- Organiser le suivi comptable et le provisionnement des impayés

03 Programme détaillé

M1 Sécuriser la créance avant d'agir

- Ce qui rend une charge réellement exigible
- Chaîne de l'appel de fonds du budget voté à l'exigibilité
- Incidence d'une assemblée générale contestée sur le recouvrement
- Construction et justification du décompte de créance
- Imputation des paiements partiels et traitement des acomptes
- Pièces à constituer dès le premier impayé
- Cas pratique : À partir d'un dossier d'impayé étalé sur plusieurs exercices les participants reconstituent un décompte de créance et repèrent les postes fragiles.

M2 Graduer l'amiable et déclencher le contentieux

- De la relance à la mise en demeure utile
- Échelonnement des relances et traçabilité des envois
- Contenu d'une mise en demeure exploitable en justice
- Plan d'apurement négocié et clauses de déchéance du terme
- Information du conseil syndical et décision d'engager l'action
- Choix entre injonction de payer et assignation au fond
- Atelier : Les participants rédigent une mise en demeure puis un protocole d'apurement à partir de deux profils de débiteurs contrastés.

M3 Obtenir le paiement et protéger le syndicat

- Exécution sûretés et traitement comptable
- Mesures d'exécution mobilisables sur comptes bancaires et revenus
- Privilège du syndicat et inscription d'hypothèque
- Recouvrement lors d'une vente du lot et rôle du notaire
- Débiteur en procédure collective ou surendetté
- Provisionnement des créances douteuses et passage en perte
- Mise en situation : Une vente de lot est simulée avec dette de charges en cours et les participants organisent les diligences du syndic jusqu'au paiement sur le prix.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 145 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 29/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr