



La validité du contrat de syndic malgré l'absence de mise en concurrence

L'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que, lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic.

Dans un arrêt rendu le 3 juin 2021, un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation d'une résolution d'assemblée générale ayant pour objet la désignation du syndic. Il met en avant le non-respect de l'obligation de mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic. Le copropriétaire demande donc la nullité de la résolution adoptée.

Suite au rejet de sa demande par la Cour d'appel, le copropriétaire s'est pourvu en cassation.

La Cour de cassation a confirmé l'obligation du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic de copropriété avec plusieurs projets de contrat sauf si le marché local des syndics empêche cette mise en concurrence. En revanche, les juges ont retenu que le non-respect de cette obligation n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale. Ainsi, le syndic désigné en assemblée générale, sans mise en concurrence préalable, est valablement élu.

Source

Cour de Cassation, 3e civ , 3 juin 2021, n° 20-13.269



Locations Airbnb illégales : les sanctions s'alourdissent

Les locations touristiques meublées par le biais de plateforme en ligne sont de plus en plus nombreuses. Une déclaration particulière s'applique à ce type de location. En effet, il est obligatoire de déclarer un meublé de tourisme en mairie voire de demander une autorisation préalable de changement d'usage pour les très grandes villes dont Paris, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice.

Le non-respect de cette procédure est sanctionné par une amende civile s'élevant au montant maximum de 50 000 euros. Il peut également être décidé d'une remise en état initial du logement avec une astreinte de 1 000 euros par jour et par m² utile du local irrégulièrement transformé.

En province, les premières décisions ont été rendues et sanctionnent lourdement le manquement aux obligations déclaratives. Le tribunal judiciaire de Lyon a retenu une amende de 21 000 euros contre un propriétaire n'ayant pas procédé aux déclarations demandées par la ville et la métropole de Lyon. Ce propriétaire avait reçu un avertissement au préalable.

Il est donc important pour tous les propriétaires de rester vigilants et de respecter la réglementation relative aux meublés de tourisme.

Source

Tribunal Judiciaire de Lyon, Ville de Lyon c. SCI X, 31 mai 2021, RG 21/00734

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2021 : **1822**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2021 : **130,69**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,75 et 1,07**