



Rôle du syndic - AirBnB

Par babioti

Bonjour,

Dans le règlement d'origine de ma copropriété, il est écrit que le commerce est interdit.

Or certains copropriétaires n'habitant pas sur place pratiquent le AirBnB et cet été en particulier, les couloirs sont devenus de vrais hall de gare, avec départs et arrivées de touristes divers, ayant loué à la semaine.

1) Cette pratique est-elle considérée comme un "commerce", et donc interdite dans l'immeuble ?

2) Si oui, alors qui doit faire respecter le règlement ? Est-ce le syndic ? Est-ce son rôle ?

3) Enfin, si oui, dois-je lui adresser un courrier pour lui demander de faire respecter l'interdiction ?

Si non, comment procéder pour que les copropriétaires indécents cessent leur pratique de location ?

4) Les touristes abîment les parties communes, usent forcément davantage que les propriétaires qui habitent sur place et connaissent les montants des réparations ! C'est donc sur tous, que retombent les conséquences de ces locations saisonnières.

Si vous pouviez m'aider à connaître mes droits pour trouver une solution à cette problématique, ce serait vraiment gentil à vous.

Bien cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

La location d'immeuble ne devient une activité commerciale que si elle est assortie de prestations telles que nettoyage ou conciergerie qui lui donnent un caractère de para-hôtellerie.

A défaut de telles prestations, les locations de courtes durées ne contreviennent au règlement de copropriété que si celui-ci impose une occupation strictement bourgeoise.

Veiller au respect du règlement de copropriété est dans la mission du syndic. Mais pour pouvoir agir contre un copropriétaire à qui l'on reproche des manquements au règlement de copropriété, encore faut-il que le syndic en ait connaissance et qu'il détienne des preuves des manquements.

En outre le syndic ne détient aucun pouvoir administratif ni juridictionnel. Il n'est que le gérant d'un organisme de droit privé. En pratique ses possibilités d'agir se limitent à des mises en demeure. Pour ester en justice dans un but autre que le recouvrement de créances sur des copropriétaires il doit y être autorisé par l'assemblée générale.

Une action efficace contre les troubles induits par certains types d'occupation des logements requiert que le conseil syndical s'en préoccupe.

Par babioti

Bonjour,

Grand merci à vous pour votre réponse si précise.

Concernant l'occupation, il est écrit dans le règlement général "les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement et de façon honnête etc." il est aussi écrit qu'il "ne pourra y être exercé aucune activité commerciale ou industrielle, même artisanale, d'une nature quelconque."

En revanche, l'exercice d'une profession libérale est autorisé.

Le syndic est informé de cette pratique de location en AirBnB, puisqu'à deux reprises, il a envoyé un courrier général à tous, mentionnant des cadenas à codes ayant été trouvés accrochés à un poteau proche de l'immeuble.

J'ai également fourni plusieurs annonces trouvables sur internet, où figure clairement l'adresse de l'immeuble, (mais

sans le nom des propriétaires).

Comment puis-je faire pour que ce point soit abordé officiellement en AG, sachant que je n'habite pas à l'année dans l'immeuble et que je ne peux jamais assister aux AG, les dates ne convenant pas avec mon emploi du temps hebdomadaire ?

Enfin, il faut savoir que le syndic a été changé il y a 10 ans, et que la proposition de ce syndic-là, a été faite par l'un des couples pratiquant lui-même de la location saisonnière !

Le conseil syndical manque cruellement de personnes se proposant, et habitant sur place,... et d'un âge permettant la dynamique et l'énergie nécessaires pour se frotter à ces problématiques.

La présidente a été jusqu'à il y a peu, la dame ayant proposé ce nouveau syndic...! C'est dire s'il sera possible de compter sur elle pour lutter contre la pratique des locations saisonnières.

Je me trouve donc relativement démunie devant cette situation.

Vous remerciant encore pour votre aide,
Je vous souhaite une très bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans vote de l'AG autorisant la poursuite judiciaire envers les bailleurs contrevenants au RDC, le syndic est totalement démunie de moyen d'action.

Il y a fort à parier que les copropriétaires ne voteront pas le budget pour cette procédure, mais vous avez le droit de rêver. Proposez une résolution dans ce sens (avec un montant prévisionnel) pour la prochaine AG.

Si vous avez un préjudice (lequel ?) vous pouvez prendre un avocat et assigner les bailleurs à titre personnel et privatif.

Par babioti

Bonsoir,

Et merci sincère !

Je reconnais que, même moi, serais drôlement amère de devoir payer un budget dédié à la mise en route d'une procédure, afin de faire respecter un règlement : c'est une véritable double peine.

Non seulement nous subissons les désagréments des allers et venues, portes du hall d'entrée laissées ouvertes, usage intempestif de l'ascenseur (donc facture d'électricité en hausse), usure prématurée des peintures dans les escaliers, heurts ici et là liés aux passages de valises, d'objets de plage, etc., propriétaires qui souhaitent faire installer ceci ou rénover cela pour améliorer le standing général afin de pouvoir pratiquer des tarifs de location plus élevés... ce qui implique des demandes supplémentaires de travaux, mais en sus, il faudrait donc demander à ce qu'un budget plus élevé soit voté en vue d'assigner en justice ces propriétaires peu scrupuleux ?

C'est fou !

Reste à vendre et partir, en somme...

Vous remerciant encore pour tout,
bien sincèrement.