

À la suite des échanges récents concernant la candidature de LERINS HABITAT comme syndic de la copropriété CANNES BEACH, il apparaît nécessaire de rappeler les éléments juridiques applicables ainsi que les atouts objectifs de notre structure pour assurer une gestion sécurisée et efficace.

1. Conformité juridique de la candidature

Les textes en vigueur autorisent pleinement un copropriétaire, même détenteur d'un nombre significatif de tantièmes, à exercer les fonctions de syndic.

- L'article 28 du décret du 17 mars 1967 prévoit que « *les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale* », sans restriction liée à la qualité de copropriétaire.
- L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 limite uniquement la **réception de pouvoirs**, et non l'exercice du droit de vote attaché aux lots.
- La jurisprudence ne sanctionne un copropriétaire-syndic qu'en cas de **gestion contraire à l'intérêt collectif**, ce qui n'est évidemment pas le cas ici.

La position de l'UNIS, par l'avis de son conseil, confirme que la désignation d'un syndic copropriétaire est **parfaitement légale**, sous réserve de transparence et de mise en concurrence, conditions auxquelles LERINS HABITAT satisfait pleinement.

2. Absence de risque d'abus de majorité

L'abus de majorité ne peut être retenu que si une décision est :

- contraire à l'intérêt collectif,
- et prise dans l'intérêt exclusif du copropriétaire majoritaire.

Or :

- la procédure est transparente et encadrée par l'administrateur provisoire,
- la mise en concurrence est respectée,
- la candidature de LERINS HABITAT répond à l'intérêt collectif, notamment en termes de coût, de proximité et de capacité opérationnelle.

Aucun fondement sérieux ne permettrait de soutenir une action en nullité.

3. Atouts opérationnels de LERINS HABITAT

Au-delà de la conformité juridique, LERINS HABITAT présente des garanties uniques pour assurer une gestion efficace d'une copropriété fragile et complexe comme CANNES BEACH.

Connaissance historique du site

- LERINS HABITAT a été **sapiteur de la copropriété en 2021–2022**.
- La copropriété est déjà intégrée dans nos systèmes : une simple mise à jour permet une **prise de fonction rapide**.

Certification QualiSR

- Premier syndic certifié QualiSR en région PACA,
- et **toujours le seul** à ce jour. Cette certification atteste d'une compétence reconnue dans la gestion des copropriétés fragiles et dégradées.

Expertise dans les copropriétés en difficulté

- Accompagnement par les acteurs locaux,
- Maîtrise des situations complexes,
- Capacité à rétablir une gouvernance saine et une gestion rigoureuse.

Tarification avantageuse

- Notre proposition est la plus compétitive pour un montant de 120 000€
- essentielle pour une copropriété en tension financière.

Voici un résumé des offres proposées

SYNDIC	TARIF TTC	VISITES	MISE EN DEMEURE	VACATION HORAIRE
LERINS HABITAT	120 000€	82	36€	100€
CITYA	142 600€	12	60€	115€
DELIQUAIRE	142 600€	4	50€	90€
BOUMANN	155 000€	64	50€	110€
ATELIER DU SYNDIC	180 000€	24	36€	108€
SGI	204 000€	112	54€	96€

Présence renforcée sur site

- 70 visites annuelles prévues + 12 réunions avec le Conseil Syndical.
- indispensable pour un ensemble de 720 lots et de nombreux équipements collectifs.

Proximité géographique

- Agence située à **5 minutes à pied**,
- garantissant réactivité, disponibilité et accessibilité pour les copropriétaires.

Outils modernes et transparents

- Extranet performant,
- Outils numériques avancés,
- Votes sur tablettes pour les grandes assemblées générales.

4. Une candidature alignée avec l'intérêt collectif

La combinaison de :

- la conformité juridique,
- la transparence de la procédure,
- l'expérience antérieure sur site,
- la certification QualiSR,
- la proximité,
- la présence renforcée,
- et le tarif le plus avantageux,

fait de LERINS HABITAT une **solution solide, crédible et immédiatement opérationnelle** pour assurer la sortie d'administration provisoire et stabiliser durablement la copropriété.