

ETAT DE LA RÉGLEMENTATION

Les copropriétaires d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments distincts qui composent une copropriété unique peuvent mettre en place un syndicat secondaire ; l'ensemble de la copropriété étant appelé "syndicat principal".

Très souvent, la volonté de mettre en place un syndicat secondaire a pour origine, une ou des difficultés particulières dans la maîtrise, la gestion, l'administration et l'entretien de très grandes copropriétés, comprenant des groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacun une partie privative et une quote part de parties communes qui sont souvent très difficile et lourdes à gérer compte tenu du nombre de lots concernés.

Le syndicat secondaire est réglementé par les dispositions des articles 27 de la loi du 10 juillet 1967 et des articles 22, 24, et 48 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Constitution du syndicat secondaire

Un syndicat secondaire ne peut être créé que lorsque l'immeuble comporte au moins deux bâtiments indépendants. Les dispositions (citées ci-dessus) précisent que pour constituer un syndicat secondaire, il faut l'existence nécessaire de plusieurs bâtiments, que le bâtiment qui veut se constituer en syndicat secondaire soit la propriété de plusieurs personnes, que la constitution en syndicat secondaire du bâtiment aura pour conséquence la spécialisation des charges de ce bâtiment, que le syndicat secondaire fonctionnera comme une personne morale distincte soumise au droit de la copropriété avec par exemple la possibilité d'ester en justice, d'ouvrir un compte bancaire.

L'assemblée spéciale constitutive du syndicat secondaire : Etant donné que le syndicat secondaire a pour vocation de ne se constituer que pour un bâtiment séparé, le syndicat secondaire peut être créé par décision de l'assemblée spéciale des copropriétaires concernés par ce bâtiment. Une assemblée spéciale à laquelle tous les propriétaires du bâtiment concerné n'auraient pas été convoqués serait nulle.

Convocation : Cette assemblée spéciale sera convoquée dans les mêmes conditions de convocation que les assemblées du syndicat principal soit à l'initiative du syndic, du syndicat des copropriétaires (art 7 et 8 du décret), soit à l'initiative du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires représentants au moins le quart des voix de tous les copropriétaires du bâtiment (250/1000ème).

Ordre du jour : L'ordre du jour de l'assemblée générale constitutive du syndicat secondaire ne devra pas omettre les questions sur la désignation d'un syndic du syndicat secondaire, sur l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé du syndicat secondaire, sur l'adoption d'un budget prévisionnel du syndicat secondaire, sur l'état de répartition de charges etc.

La majorité requise : La majorité requise pour la constitution du syndicat secondaire est celle de l'article 25 de la loi c'est-à-dire, la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires titulaires de lots dépendant du bâtiment objet de la constitution du syndicat secondaire. A défaut de majorité lors de cette assemblée constitutive, le syndic convoquera une seconde assemblée qui statuera à la majorité de l'article 24 de la loi.

Objet du syndicat secondaire : l'article 27 de la loi précise que, le syndicat secondaire a pour objet, la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments concernés, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété.

Gestion du ou des bâtiments : Etant donné que le syndicat secondaire a une personnalité morale, on entend par gestion tout ce qui concerne les frais qui correspondent strictement à la gestion du syndicat secondaire à savoir les frais de syndic, d'assemblée générale du syndicat secondaire, les frais de fonctionnement du syndicat secondaire et de son conseil syndical, les frais d'assurance spécifique au syndicat secondaire, les frais de recouvrement des charges du syndicat secondaire, les frais de procédure etc.

Amélioration interne du ou des bâtiments : du jour de sa création, le syndicat secondaire aura seul la compétence pour décider la réalisation de travaux d'amélioration qui n'affectent pas les parties communes générales ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Par contre les travaux d'amélioration qui auront pour conséquence d'affecter l'aspect extérieur du bâtiment ou de toucher aux parties communes qui ne sont pas situées à l'intérieur du bâtiment constitué en syndicat secondaire continueront d'être votés par le syndicat principal. Aux termes de l'article 27 de la loi, seule l'amélioration interne relève de la compétence du syndicat secondaire.

Conséquence de la création d'un syndicat secondaire :

Coexistence d'un syndicat secondaire et d'un syndicat principal : la création du syndicat secondaire fait coexister 2 personnes morales au sein du même groupe d'immeubles. Le syndicat secondaire est compétent pour tout ce qui relève de son objet légal à savoir l'administration, la gestion et l'amélioration interne du bâtiment concerné, ou de son objet conventionnel en cas d'extension de ses pouvoirs par décision de l'assemblée générale. Le syndicat principal conserve tous les pouvoirs qui n'ont pas été transférés de plein droit ou conventionnellement au syndicat secondaire.

Modification dans la répartition des charges : en effet, le syndicat secondaire va devoir être dispensé de participer aux charges afférentes à la gestion et à l'entretien des autres bâtiments, ce qui entraîne en conséquence une modification dans la répartition des charges de la copropriété. C'est d'ailleurs souvent une source de conflits entre copropriétaires qui ne souhaitent parfois pas participer aux importants travaux des bâtiments voisins de la copropriété

Représentation du syndicat secondaire au conseil syndical du syndicat principal : le syndicat secondaire doit être représenté au sein du conseil syndical principal, en disposant d'un nombre de sièges proportionnel au nombre de lots qui constituent le syndicat secondaire. (Article 27 alinéa 3 de la loi et article 24 du décret de 1967). Si les tantièmes de parties communes du syndicat secondaire représentent 20% de l'ensemble des tantièmes de la copropriété, le syndicat secondaire devra disposer de 20% des sièges au sein du conseil syndical principal.

CONTACT

CGL
29, rue des Cascades
75020 PARIS
Tél. : 01 40 54 60 80
info@lacgl.fr
www.lacgl.fr