

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ?

Oui, lorsqu'une même copropriété comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires peuvent créer un ou plusieurs syndicats secondaires. L'intérêt de cette organisation réside dans l'autonomie de gestion de chaque bâtiment. Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce qu'un syndicat secondaire ?

Le syndicat secondaire est une structure qui peut être créée au sein d'une copropriété constituée de plusieurs bâtiments. Il s'agit d'une personne morale distincte du syndicat principal.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne d'un ou de plusieurs bâtiments. Il permet ainsi une **gestion séparée et individualisée**.

À savoir

L'autonomie du syndicat secondaire est limitée à sa gestion. Il n'y a pas de morcellement du sol ou déscission en volume de la copropriété. Le syndicat secondaire reste attaché au syndicat principal.

Comment est créé le syndicat secondaire ?

Pour être créé, le syndicat secondaire doit respecter deux conditions imposées par la loi, à savoir :

La copropriété doit être **composée de plusieurs bâtiments ou d'entités homogènes**. Il doit donc pouvoir être constatée une indépendance.

Si le règlement de copropriété ne prévoit pas l'existence d'un syndicat secondaire, sa constitution nécessite une **décision prise par une assemblée générale spéciale**. Cette assemblée est exclusivement constituée par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés. La création du syndicat secondaire est votée à la majorité absolue (dite de l'article 25) des copropriétaires.

À savoir

Les règles de convocation et de tenue de l'assemblée générale spéciale sont les mêmes que celles fixées pour les assemblées générales des copropriétaires. L'initiative de la convocation revient, en principe au syndic. L'ordre du jour de l'assemblée générale doit mentionner la question de la constitution du syndicat secondaire et celle de la modification du règlement de copropriété et le nouvel état de répartition des charges.

Le syndicat secondaire est **immédiatement** créé lorsque la décision est adoptée.

Quelles sont les démarches à faire après la création du syndicat secondaire ?

La création du syndicat secondaire implique obligatoirement une modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges.

Modification du règlement de copropriété

La constitution du syndicat secondaire impose une modification du règlement de copropriété, au moins pour mentionner cette création. Cette modification doit être publiée auprès du service de la publicité foncière (fichier immobilier) par le notaire.

À savoir

Il n'est pas obligatoire d'établir un règlement de copropriété propre au syndicat secondaire.

Spécialisation des charges de copropriété

La constitution du syndicat secondaire entraîne une modification de la répartition initiale des charges communes de la copropriété entre le syndicat principal et le syndicat secondaire.

En effet, les charges communes liées au bâtiment composant le syndicat secondaire (par exemple frais d'entretien ou de réparation, eau, électricité, frais de ménage) sont réparties exclusivement entre les copropriétaires de ce bâtiment, et non plus entre l'ensemble des copropriétaires. C'est ce qu'on appelle la spécialisation des charges .

Cette nouvelle répartition est votée à la majorité dite de l'article 25.

Comment le syndicat secondaire est-il géré ?

Le syndicat secondaire doit être géré par un syndic de copropriété. Ce syndic peut être le même que celui du syndicat principal.

Il peut avoir un conseil syndical alors que le syndicat principal a décidé de ne pas en avoir, ou inversement.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité morale. Il a ainsi :



Un patrimoine qui lui est propre
Sa propre comptabilité qui l'oblige à voter son budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes du bâtiment concerné
Le droit d'agir en justice pour préserver ses droits (par exemple obtenir la réparation de malfaçons affectant le bâtiment).

Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Questions – Réponses

- Comment est rémunéré le syndic de copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Syndicat des copropriétaires
- Syndic de copropriété
- Conseil syndical de copropriété

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 27



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F31644>