

LA CREATION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE :

L'autonomie au service de l'efficacité

Jérôme HOCQUARD
SCP HOCQUARD & ASSOCIES
Avocat au Barreau de Paris

En appliquant le statut de la copropriété à tout immeuble bâti dont la propriété est divisée en lots constitués de partie privative et d'une quote-part de partie commune, l'article 1^{er} de la loi de 1965 a concrétisé une vision collective de la gestion de l'immeuble.

Cette gestion implique, notamment, que les rapports entre copropriétaires soient apaisés ou, a minima, respectueux de l'intérêt commun qui, outre d'être par définition au bénéfice de tous, est indispensable à la conservation et l'entretien de l'immeuble, et demeure dès lors indissociable de la valeur pécuniaire de chaque lot (tant un immeuble bien entretenu relève à la fois de la gestion du patrimoine de chaque copropriétaire et du maintien du prix des appartements qui le compose).

Aussi un blocage du bon fonctionnement de la copropriété – le plus souvent par le défaut de paiement des charges ou l'absence de respect du règlement de copropriété – génère une cascade d'évènements pouvant aller jusqu'à l'administration judiciaire de la copropriété.

Cette réalité née de la pratique de la copropriété a ainsi démontré que si le statut de la copropriété est apparu adapté aux petites structures, la gestion des grands ensembles immobiliers nécessitait des règles moins rigides et moins contraignantes.

C'est ainsi, dans ce souci de permettre une meilleure gestion des copropriétés constituées de plusieurs bâtiments, que le législateur a prévu à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 la possibilité d'individualiser la gestion et l'entretien d'un ou plusieurs bâtiments d'une même copropriété afin de créer un ou plusieurs syndicats secondaires autonomes les uns des autres.

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat secondaire.*

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. »

Pour constituer un syndicat secondaire, l'immeuble doit en conséquence comporter plusieurs bâtiments matériellement distincts, c'est à dire des constructions indépendantes les unes des autres.

Par ailleurs, au-delà de cette condition purement matérielle, il fut nécessairement une disposition prévoyant l'existence ou la création d'un syndicat secondaire, puisque l'existence d'une telle personnalité morale ne se présume pas¹.

Dès lors un syndicat secondaire pour exister du fait des mention du règlement de copropriété, mentionnant notamment les parties communes spéciales de chaque bâtiment et les grilles de charges s'y rapportant².

Un syndicat secondaire peut également être créer par un vote en assemblée générale, seuls les copropriétaires des lots du ou des bâtiments concernés par le syndicat secondaire devant voté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La création d'un (ou plusieurs) syndicat secondaire entraine une « déconcentration » des pouvoirs de gestion du syndicat principal dont les syndicats secondaires des bâtiments font toujours partie.

Ainsi, le syndicat principal continuera à gérer les parties communes générales de la copropriété et les syndicats secondaires gèreront les parties communes spéciales, propres à chaque bâtiment.

Cette gestion des parties communes spéciales du bâtiment dont les copropriétaires ont constitué un syndicat secondaire est donc limité aux seules parties communes spéciales, le syndicat secondaire des copropriétaires n'ayant aucune compétence pour gérer les parties communes générales telles qu'elles sont définies dans le règlement de copropriété³.

Le syndicat secondaire fait l'objet d'une jurisprudence abondante tant en ce qui concerne leur existence que les conséquences de leur création.

La présente étude ambitionne donc de rappeler les grands principes s'appliquant à ce mode autonome de gestion d'un ou plusieurs bâtiments au sein d'une copropriété principale qui a pu être comparé, à juste raison, à un état fédéral (le syndicat principal) à l'intérieur duquel sont créées des personnes morales spéciales afin de permettre la gestion autonome de certains bâtiments (les syndicats secondaires)⁴.

❖ **L'existence d'un syndicat secondaire prévue dans le règlement de copropriété :**

¹ Cass.3^{ème} civ, 12 septembre 2019, arrêt n° 18-15242

² C.A Montpellier, 1^{ère} Chambre C, 26 février 2019, arrêt n° 16/03810

³ C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 6 novembre 2019, n° 16/03496 : SDC SECONDAIRE 15/17 rue des Barres (Paris 4^{ème}), SDC 8/14 rue François Miron et 15/17 rue des Barres (Paris 4^{ème})

⁴ Jean-Marc ROUX et Christian ATIAS, « Guide de la copropriété des immeubles bâtis », Guides Edilaix, 6^{ème} édition, n° 1538 p.712

Qu'on se le dise, l'existence et/ou la création d'un syndicat secondaire ne se présume pas ... !

Bien que la loi du 10 juillet 1965 ne le prévoie pas expressément, la jurisprudence, et d'un courant constant, reconnaît que le règlement de copropriété peut, dès l'origine, prévoir l'existence de syndicats secondaires⁵.

Il a été admis que le règlement de copropriété pouvait prévoir la création d'un syndicat secondaire et que, dans ce cas, une assemblée générale spéciale des copropriétaires du bâtiment concerné n'est pas nécessaire⁶.

Ainsi, un syndicat secondaire pour exister du fait des mentions du règlement de copropriété, mentionnant notamment les parties communes spéciales de chaque bâtiment et les grilles de charges s'y rapportant⁷.

Toutefois, une attention toute particulière des rédacteurs de règlement de copropriété devra être portée sur la rédaction de clauses prévoyant la création de syndicats secondaires.

En effet, la Cour de cassation autorise les juges du fond à interpréter les règlements de copropriété de sorte que l'existence d'un syndicat secondaire a pu être reconnue, même en l'absence de l'expression « syndicat secondaire » dans le règlement de copropriété, dès lors que ce dernier prévoyait le principe d'une gestion autonome pour l'un des bâtiments avec spécialisation des charges.

Ainsi, la création d'un syndicat secondaire dans un règlement de copropriété impose que ledit règlement rappelle expressément les bâtiments en cause seront gérés de manière autonome.

Le rappel du principe de l'autonomie de gestion des bâtiments dans le règlement de copropriété est essentiel pour la création d'un syndicat secondaire dans ledit règlement.

La Cour de cassation a rappelé avec force ce principe par deux arrêts rendus le 14 mars 2019 dans lesquelles la troisième chambre civile rappelle que lorsque le règlement de copropriété n'envisage l'existence que d'un seul syndicat, la seule mention de parties communes spéciales et de charges spéciales, voté par les seuls copropriétaires concernés, ne suffit pas à caractériser l'autonomie de gestion nécessaires à l'existence d'un syndicat secondaire⁸.

La Cour de cassation a d'ailleurs eu l'occasion de maintenir cette jurisprudence en jugeant que *« la circonstance que le règlement de copropriété prévoie des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires »*⁹.

⁵ Cass. 3^{ème} civ, 19 novembre 2015, n°14-21.862

⁶ C.A Paris, Pôle 1 - chambre 2, 6 décembre 2018, n° 18/08274

⁷ C.A Montpellier, 1^{ère} Chambre C, 26 février 2019, arrêt n° 16/03810

⁸ Cass. 3^{ème} civ, 14 mars 2019, 18-10.214

Cass. 3^{ème} civ, 14 mars 2019, 18-10.217

⁹ Cass. 3^{ème} civ, 12 septembre 2019, n°18-15.242, confirmant l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence, Chambre 1-5, 2 mai 2019, n° 17/13412, SDC Le Winter Garages

Dès lors, la création d'un syndicat secondaire dans un règlement de copropriété est parfaitement possible, à condition toutefois que ladite création soit caractérisée de façon précise d'une part et que le principe d'autonomie de gestion du ou des bâtiments objet du syndicat secondaire soit expressément mentionné.

❖ **La création d'un syndicat secondaire votée en assemblée générale :**

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément la constitution d'un syndicat secondaire par un vote émis par les copropriétaires dont les lots composent les bâtiments en cause, réunis en assemblée générale spéciale, dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que, pour qu'il y ait décision au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, il faut que la prise de position de l'assemblée générale soit de nature à revêtir une efficacité juridique, la distinguant de simples mesures préparatoires ou de simples résolutions de principe : la résolution doit traduire l'intention de l'assemblée générale d'engager les copropriétaires¹⁰.

L'assemblée spéciale doit être convoquée dans les conditions prévues à l'article 20 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée spéciale pourra être convoquée :

- ✓ Soit par le syndic du syndicat principal, sur demande du conseil syndical s'il en existe un, ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, du ou des bâtiments objets du syndicat secondaire (à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un nombre inférieur¹¹) ;
- ✓ Soit par le Président tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi par tout copropriétaire du ou des bâtiments objets du syndicat secondaire s'il n'existe pas de conseil syndical ou si le président du conseil ne procède pas à la convocation¹² ;

Les documents afférents à la modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges devront être joints à l'ordre du jour¹³.

Une résolution devra également désigner un syndic du syndicat secondaire.

La nouvelle ventilation-répartition des charges étant la conséquence nécessaire de la création du syndicat secondaire, elle est adoptée à la même majorité que celle qui décide de sa création, c'est à dire celle l'article 25 de la loi, même si l'article 27 de la loi n'exige pas que la décision

¹⁰ Cass. 3^{ème} civ, 29 novembre 2018, n°17-26.744

¹¹ D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8

¹² D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8 et 50

¹³ D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11

de la création du syndicat secondaire et l'établissement de la nouvelle répartition des charges soient simultanément votés¹⁴.

Le procès-verbal devra être notifié aux seuls copropriétaires du ou des bâtiments objets du syndicat secondaire nouvellement créé.

L'étude la jurisprudence montre que la constitution d'un syndicat secondaire crée des tensions au sein des syndicats de copropriétaires puisque d'une part sa constitution traduit une volonté d'autonomie d'existence et de gestion par rapport au syndicat principal, et d'autre part parce que cette création est décidée, unilatéralement, par les copropriétaires du syndicat secondaire.

En effet, la création d'un syndicat secondaire résulte de la seule volonté de l'assemblée générale spéciale réunissant les copropriétaires concernés¹⁵, et le syndicat principal n'a pas à intervenir dans ce processus¹⁶.

Toutefois, il convient d'observer que la demande de nullité de constitution du syndicat secondaire est une action personnelle¹⁷ (s'agissant du libre exercice des droits et obligations des copropriétaires qu'affecteraient la constitution du syndicat secondaire) soumise aux dispositions de l'article 42 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 (qui se prescrit en conséquence par un délai de 5 ans), et qui peut être intentée tant par les propriétaires des lots relevant du syndicat principal¹⁸ que le syndicat principal¹⁹.

Quant aux copropriétaires absents ou opposants dont les lots sont compris dans le ou les bâtiments objet du syndicat secondaire, ils pourront agir en annulation de l'assemblée spéciale ayant voté la création du syndicat secondaire dans le délai de 2 mois prévu à l'article 42 alinéa 2^{ème} de la loi du 10 juillet 1965.

Les effets de la création du syndicat secondaire s'appliquent à compter de la date du vote de l'assemblée spéciale, et plus particulièrement lorsque pour les mesures d'accompagnement telles la modification du règlement de copropriété, sa publication, et la nouvelle répartition de charges issues de la spécialisation des charges, et ce, même si aucune décision n'a été expressément prise en ce sens²⁰.

❖ **L'existence et/ou la création d'un syndicat secondaire n'est possible qu'en cas de pluralité de bâtiments :**

D'après le texte même de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, la création d'un syndicat secondaire n'est possible que si la copropriété est composée de plusieurs bâtiment.

14 T.G.I Paris, 8^{ème} Chambre 2^{ème} Section, 23 février 2017, n° 15/12027

15 Cass. 3^{ème} civ, 3 novembre 2016, n°15-24.521

16 C.A Reims, 15 novembre 2016, n° 13/02122

17 T.G.I, 8^{ème} Chambre 2^{ème} Section, 7 janvier 2016, n° 12/08982

18 Cass. 3^{ème} civ, 26 mai 2016, n°15-14.475 et n°15-17.190

19 C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 3 juillet 2019, n° 17/19078

20 Cass. 3^{ème} civ., 5 avr. 2018, n° 17-14.611

C.A Aix-en-Provence, 4e chambre a, 13 juillet 2017, n° 15/17720

Cette condition essentielle n'est toutefois pas définie par la loi, de sorte que cette condition est laissée à l'appréciation souveraine des juges.

La référence à la pluralité de bâtiments peut être comprise à l'aune de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 qui indique que « *la présente loi est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non faisant l'objet de droits de propriété privés* ».

Cette condition de la pluralité de bâtiment renvoie à l'objet même du syndicat secondaire qui est de permettre une gestion efficace de grands ensembles, ou d'ensemble dans les bâtiments répondent un besoin de gestion différente en fonction de leur taille et de leur situation.

Ainsi, les auteurs de la doctrine on peut relever que le syndicat secondaire avait un intérêt particulier dans le cadre de la proposition d'un règlement de copropriété qui « *se place dans la perspective d'un ensemble immobilier constitué à la fois d'immeubles collectifs et de maisons individuelles où se trouve donc en présence trois catégories de droit immobilier : a) une indivision générale des sols (y compris les terrains d'assiette des constructions), de leurs aménagements et équipements. Cette infrastructure constitue les parties communes générales à tous les copropriétaires de lot ; b) une indivision spéciale à chaque immeuble collectif ; il s'agit des parties communes articulées hier à chaque immeuble ;* »²¹

Pour finir, cette référence à la pluralité de bâtiments est reprise par l'article 71-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 qui précise que « *un seul État descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupe de bâtiments pouvant faire l'objet copropriété particulière sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée* ».

Au-delà de ces considérations doctrinales, la jurisprudence a fixé les contours d'une définition de cette condition matérielle essentielle prévue à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, mettant fin à une controverse doctrinale, la jurisprudence a établi que la pluralité de bâtiments implique que le gros œuvre soit distinct pour chaque bâtiment de sorte que la démolition d'un bâtiment soit sans conséquence matérielle pour la conservation de l'autre²².

La jurisprudence a ainsi pu établir que la constitution d'un syndicat secondaire implique la présence de plusieurs bâtiments compris comme des constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres pour permettre une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété²³.

La Cour de cassation a précisé que les constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres pour permettre une gestion particulière, sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété, pouvaient toutefois être desservies par des équipements ou des aménagements communs²⁴.

²¹ J-CI Gestions Immobilière, V° Copropriété, fasc. 155

²² Cass. 3^{ème} civ., 14 janvier 2016, n° 14-25.987

²³ C.A Paris, Pôle 4 - Chambre 2, 3 juillet 2019, n° 17/19078

²⁴ Cass. 3^{ème} civ., 12 juillet 2018, n°17-26.133

Il a été admis également, à titre exceptionnel, que la constitution d'un syndicat secondaire soit possible malgré l'imbrication des bâtiments indiquée dans le règlement de copropriété, si cette imbrication a cessé à la suite de l'obturation des communications entre les deux bâtiments²⁵.

❖ **Les conséquences de la création d'un syndicat secondaire :**

La création d'un syndicat secondaire laisse subsister le syndicat principal qui est dès lors fondé à appeler les charges communes générales auprès des copropriétaires membres du syndicat secondaire.

Les conséquences sont les suivantes :

✓ La participation aux AG du syndicat principal :

Les copropriétaires composant un syndicat secondaire doivent être appelés à l'assemblée générale du syndicat principal à l'effet de voter et approuver les comptes de l'exercice.

En effet, le syndicat des copropriétaires principal étant recevable à obtenir le règlement des charges communes générales par les copropriétaires composant le syndicat secondaire, les décisions successives de l'assemblée générale du syndicat principal approuvant les comptes et le budget prévisionnel devant leur être opposables²⁶.

✓ Sur la qualité du syndicat secondaire :

Le syndicat secondaire a la personnalité morale, ce qui lui permet d'agir en justice, mais il n'a ni la qualité de copropriétaire (et ne peut dès lors agir en annulation d'une assemblée générale du syndicat principal²⁷), ni la qualité de membre du syndicat principal²⁸.

Par ailleurs, le syndicat secondaire pourra être membre d'une Union de syndicats prévue à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, à condition d'avoir voté en AG du syndicat secondaire l'adhésion à cette Union de syndicats²⁹.

²⁵ C.A Paris, Pôle 4 - Chambre 2, 6 novembre 2019, n° 16/03496

²⁶ C.A Lyon, 1^{ère} Chambre civile b, 22 janvier 2019, n° 17/04144

C.A Toulouse, 1^{ère} Chambre Section 1, 10 juillet 2017, n° 15/03191

²⁷ T.G.I Paris, 8^{ème} chambre 3^{ème} Section, 9 mars 2018, n° 15/18617

²⁸ C.A Paris, Pôle 4 - Chambre 2, 24 juillet 2019, n° 17/16339, SDC SURCOUF 27 c/ SDC GRIGNY II

²⁹ C.A Grenoble, 2^{ème} chambre, 21 mai 2019, n° 18/02852 : Union des SDC d'Arc Pierre Blanche à Arc 1600 c/ SDC Hôtel Arcadien – Hôtel du Versant Sud C6

✓ La spécialisation des charges :

La création d'un syndicat secondaire implique une spécialisation des charges communes, ce qui nécessite une modification du règlement de copropriété³⁰.

La modification des charges consécutives à la création d'un syndicat secondaire n'a pas à être modifiée à l'unanimité mais avec la même majorité que celle qui a décidé de la création du syndicat secondaire à savoir la moitié de tous les copropriétaires³¹.

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux copropriétaires de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Les copropriétaires sont également tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété fixant la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Selon l'article 18 II de cette même loi, le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et à ce titre doit établir un budget prévisionnel, soumettre les comptes du syndicat au vote de l'assemblée générale et tenir une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire.

La création du syndicat secondaire transfère ainsi ces mêmes obligations aux copropriétaires du syndicat secondaire qui devront participer comme il vient d'être rappelé aux charges communes spéciales des bâtiments objet du syndicat secondaire assure la gestion, et qui seront recouvré par le syndic du syndicat secondaire³².

Les copropriétaires du syndicat secondaire restent par ailleurs débiteurs des charges communes générales (qui ne sont dues que par les copropriétaires à titre individuel) et qui sont recouvrees par le syndic du syndicat principal³³.

✓ En cas d'irrégularité de constitution du syndicat secondaire :

L'irrégularité dans la constitution d'un syndicat secondaire, constatée par le juge³⁴, ne rend pas ce syndicat inexistant juridiquement.

³⁰ C.A Bastia, Ch. civile A - section 2, 19 septembre 2018, n° 16/00240

³¹ T.G.I Toulouse, 1^{ère} chambre civile, 12 mai 2015, n° 14/02174

³² C.A Aix-en-Provence, 4^{ème} chambre A, 13 juillet 2017, n° 15/17720, SCI PHAN SANA c/ des syndicats secondaires de la Palmeraie A et la Palmeraie B

³³ C.A Paris, Pôle 4 - chambre 1, 15 novembre 2019, n° 19/00826

³⁴ C.A Bastia, 30 mai 2018, n° 16/00091

En effet, pour des raisons de sécurité juridique, il y a lieu de considérer que le syndicat secondaire a acquis la personnalité juridique de manière opposable aux tiers, et que la décision de supprimer un syndicat secondaire irrégulièrement constitué ne vaut que pour l'avenir, même s'il a été institué par une clause de règlement de copropriété ultérieurement réputée non écrite.

Le juge ne pourra donc pas constater l'inexistence juridique des décisions prises par le syndicat secondaire de manière conséquente à l'annulation de sa constitution³⁵.

³⁵ C.A Colmar, Chambre 2 A, 22 novembre 2019, n° 17/02235, SDC du 14 rue Simonis c/ SARL Tradigestion, SAS Sasik, et SDC de l'immeuble 14 et 16 rue Simonis
C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 6 novembre 2019, n° 16/03496, SDC 8/14 rue François Miron ET 15/17 rue des Barres