

Les syndicats principaux et secondaires

Le concept, inscrit dès l'origine dans la loi 65-557 du 10 juillet 1965, vise une organisation en un ou plusieurs « sous syndicats » constitués d'un ou plusieurs bâtiment(s), dénommés les syndicats secondaires, et en un syndicat principal qui conserve la gestion de ce qui n'a pas été affecté aux syndicats secondaires.

Cette solution souple autorise de nombreuses configurations, de la situation où tous les bâtiments sont constitués en syndicats secondaires (par bâtiment ou par groupe de bâtiments) à des situations mixtes avec certains bâtiments en syndicats secondaires et d'autres inclus dans le syndicat principal. Chaque copropriétaire d'un syndicat secondaire est aussi membre du syndicat principal et conserve ainsi son pouvoir de décision sur la chose commune.

POURQUOI CETTE ORGANISATION ?

Le fonctionnement de la copropriété n'est pas bien adapté aux ensembles immobiliers importants, le trop faible pouvoir de chaque copropriétaire, son sentiment de ne pouvoir influencer les décisions entraîne son découragement et son absentéisme. Cela peut amener aussi des luttes d'intérêts et le cas échéant, la prise de pouvoir d'une minorité pas toujours représentative de la volonté générale. Dans ces conditions, le législateur a voulu faciliter la décision par unité à taille plus humaine, par bâtiments ou groupe de bâtiments facilitant ainsi l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur patrimoine. C'est l'un des tout premiers outils conçus par le législateur pour limiter le nombre de copropriétés en difficulté, qui a légèrement évolué avec le temps d'abord en 1994 puis avec la loi ALUR (article 29-8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965).

CONSTITUTION

D'origine ou par décision d'assemblée générale spéciale des copropriétaires. La loi 65-557 du 10 juillet 1965, par son article 27, n'a prévu qu'une seule solution pour constituer un syndicat secondaire : une décision unilatérale des copropriétaires d'un ou plusieurs bâtiments en assemblée spéciale à la majorité de l'article 25. La jurisprudence a néanmoins validé le principe d'une constitution inscrite à l'origine au règlement de copropriété, mais s'est toujours montrée ferme sur le principe de bâtiments de construction réellement indépendants (une division par cages d'escalier d'un même bâti n'est pas recevable).



PÉRIMÈTRE

Le syndicat secondaire ainsi constitué aura la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes intérieures du ou des bâtiments concernés, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une partie commune d'intérêt général qui relèverait de la décision du syndicat principal. Ainsi, les travaux d'une cage d'escalier sont bien du pouvoir du syndicat secondaire, mais la modification partielle de la distribution du chauffage commun à l'ensemble immobilier sera de la compétence du syndicat principal. Il est toutefois possible de définir un périmètre élargi (par exemple l'entretien des façades ou même des parkings et des espaces verts se trouvant à proximité immédiate du bâtiment) dans le cadre d'un accord validé par l'assemblée générale du syndicat principal.

GESTION DU SYNDICAT

Syndicat principal et syndicats secondaires conservent tous les atouts d'un syndicat de copropriété : règlement de copropriété, prise des décisions en assemblées générales, nomination d'un syndic (un mandat par syndicat, mais pas nécessairement le même cabinet) et d'un conseil syndical, comptabilité et budgets prévisionnels indépendants, etc.

Cette organisation où chaque copropriétaire d'un syndicat secondaire est aussi membre du syndicat principal a nécessité d'intégrer dans les textes quelques exceptions à la règle générale :

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les copropriétaires du ou des syndicats secondaires participent aux assemblées distinctes du syndicat secondaire et du syndicat principal. Contrairement à d'autres statuts, il ne serait pas envisageable que les syndics des syndicats secondaires les représentent en assemblée du syndicat principal.

Pour faire face à l'absentéisme des copropriétaires des syndicats secondaires à l'assemblée générale du syndicat principal, le législateur a prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 un assouplissement aux règles de représentation en assemblée générale :

- La suppression de la limitation du nombre de pouvoirs pour un mandataire si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.
- La loi ALUR a ajouté la possibilité pour l'assemblée générale d'un syndicat secondaire de mandater pour un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Le mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de la majorité de l'article 24. Pour les décisions qui relèvent d'autres majorités, le président du conseil syndical secondaire doit obtenir un mandat spécial, décision par décision, aux majorités requises par la loi.

CONSEIL SYNDICAL

Les articles 22 et 24 du décret 67-223 du 17 mars 1967 stipulent que la représentation des syndicats secondaires au conseil syndical du syndicat principal doit être propositionnelle au nombre de lots de chacun des syndicats secondaires avec à minima un membre par syndicat secondaire.

LES APPELS DE FONDS

Les copropriétaires du ou des syndicats secondaires, membres aussi du syndicat principal, sont redevables individuellement de leur quote-part de charges du syndicat principal ; il n'entre pas dans l'objet du syndicat secondaire de collecter les fonds pour le compte du syndicat principal. Cela imposera lors d'une vente, la constitution de deux états datés au moins.

C'est donc une solution dont la gestion est assez lourde et onéreuse, mais qui permet aux copropriétaires d'être plus facilement décisionnaires pour ce qui concerne leur environnement immédiat.

Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, formateur en immobilier