



Syndicat secondaire

Par Ernicio

Bonjour à tous,

Concernant l'article 27 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à propos de la création d'un syndicat secondaire, je me posais une question : prenant par exemple le cas d'une copropriété qui possède deux bâtiments, A et B.

1) L'inscription à l'ordre du jour d'une résolution visant à créer un syndicat secondaire pour le bâtiment A - ne prennent part au vote que les copropriétaires du bâtiment A - doit-elle obligatoirement être accompagnée d'une autre résolution identique pour le bâtiment B ? Que se passe-t-il si un syndicat secondaire est créé pour le bâtiment A et pas pour le bâtiment B ?

2) Comment interprétez-vous ce passage de l'article 27 : "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." ? De quel objet parle-t-on ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

1) non. Les 2 batiments voteront séparément et indépendamment. Si les A veulent un syndicat et pas les B, c'est possible.

2) "l'objet" est "d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes". Si les copropriétaires du bâtiment A veulent donner plus de responsabilités à leur syndicat secondaire, il faut l'accord de l'ensemble des autres copropriétaires.

Question en retour : quel intérêt de créer ce syndicat secondaire ? plus de complexité, plus de travail pour le syndic = honoraires plus élevés...

Des parties communes spéciales peuvent avoir le même résultat... d'ailleurs c'est peut être déjà prévu au RDC ?

"article 6-2 Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes."

Par Ernicio

Merci pour votre retour, c'est plus clair pour moi maintenant.

L'intérêt serait de créer un nouveau conseil syndical dédié à mon bâtiment, car en ce moment l'ensemble de la copropriété a le même CS qui est de mèche avec le syndic, et dont la plupart des membres font partie de l'autre bâtiment et arrivent à imposer des choses dont mon bâtiment se passerait bien.

Ainsi, si mon bâtiment accepte la création de ce syndic secondaire, nous aurons la possibilité de choisir un nouveau syndic propre à notre bâtiment est-ce bien correct ?

Par yapasdequoi

Euh NON : vous n'aurez pas un syndic chacun. La loi ne dit pas ça. Vous vouliez payer double frais ? payer un syndic pour votre batiment puis le syndic pour la copropriété : est-ce bien raisonnable ? qui va voter ça ?

Sauf si vous voulez sortir votre bâtiment de la copropriété selon l'article 28 ?

"Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour

constituer une copropriété séparée."

Il faudrait faire valoir en AG d'élire des membres du CS en nombre équilibré par bâtiments. S'il n'y a que des candidats au B, c'est dommage pour le A... Sachant que le CS n'a à peu près aucun pouvoir, qu'il soit "de mèche" n'a que peu d'importance.

Quelles sont les décisions qui pénalisent votre bâtiment ?

Par Ernicio

Je vous remercie pour ces explications, j'avais en effet mal compris les articles.

Les décisions qui pénalisent sont trop nombreuses à lister.. Mais je vais peut-être m'orienter vers une action visant à répartir équitablement les membres du CS entre les deux bâtiments, cela semble en effet plus raisonnable.

Par yapasdequoi

Les décisions sont prises par l'AG, pas par le CS. Et selon les tantièmes.

Si les copropriétaires du bâtiment B ont plus de tantièmes que ceux du bâtiment A, c'est sans doute là qu'il faut chercher le déséquilibre, et vous n'y pouvez rien... sauf s'il existe dans le RDC des parties communes spéciales par bâtiment et dans ce cas relisez bien l'article 6-2 !

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Euh NON : vous n'aurez pas un syndic chacun. La loi ne dit pas ça.

Euh SI, la loi dit ça.

Vous devez avoir un Syndic, qui peut être le même, mais c'est vous qui en décidez pendant VOTRE AG, avec VOS copropriétaires, qui élisez VOTRE Conseil Syndical, sachant que c'est la liberté qui règne, mais que la gestion spécifique de votre Syndicat secondaire devra être assurée.

Vous pouvez choisir le même Syndic et décider de NE PAS avoir un CS spécifique (ce qui ne semble pas être votre cas pour ce dernier point).

Vous aurez une comptabilité à part, un budget à part, une personne morale indépendante à part, etc.

Mais tout cela doit figurer dans les statuts (le RCP, évidemment).

J'ai constaté une petite contradiction dans les textes. D'un côté on dit que la création d'un Syndicat secondaire doit se décider en AG (générale), ce qui supposerait l'accord de tous, alors qu'un autre texte dit que VOUS pouvez décider tous seuls (les copropriétaires du bâtiment sécessionniste) de créer un Syndicat secondaire.

Par AGeorges

Source :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31644]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31644
[/url]

Par yapasdequoi

Confusion totale.. Il n'y a pas de "statuts".

Et (bis) qui va voter pour accepter de payer un syndic pour gérer le bâtiment A et en plus un syndic pour la copropriété principale ?

Il y a des pigeons.. mais là ????

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Allons, statuts veut dire RCP ici, c'est évident !
La confusion n'est pas où vous la dites !

Et l'objet est de répondre aux questions. Pas de faire de la broderie autour.
Evidemment, il y aura des coûts associés à la gestion du Syndicat Secondaire. Evidemment aussi, une partie de ces coûts ne seront plus à inclure dans le Syndicat primaire. Mais ceci est un autre aspect du sujet.
Pour l'instant, j'ai corrigé ce que vous avez dit d'erroné.

Par yapasdequoi

On ne crée pas un syndicat secondaire pour le plaisir d'appliquer des textes de lois.
Il reste donc à proposer une solution à un problème, qui n'implique pas des surcoûts disproportionnés par rapport à l'objectif visé.
La question telle que présentée ici reste théorique jusqu'à plus de précisions sur les enjeux.

La prise en compte de parties communes spéciales devrait répondre au besoin tout simplement.

Mais pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Créer un syndicat secondaire pour régler une représentation équilibrée au sein du conseil syndical est peut-être vouloir écraser une mouche avec un marteau-pilon.

1) L'inscription à l'ordre du jour d'une résolution visant à créer un syndicat secondaire pour le bâtiment A - ne prennent part au vote que les copropriétaires du bâtiment A - doit-elle obligatoirement être accompagnée d'une autre résolution identique pour le bâtiment B ?

La création d'un syndicat secondaire est décidée en assemblée spéciale des copropriétaires devant composer le nouveau syndicat. C'est ce qui est dit à l'article 27. Il n'y a aucune équivoque. Cette assemblée spéciale peut toutefois se tenir au cours d'une assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble des bâtiments.

Un bâtiment seulement, le A par exemple, peut se constituer en syndicat secondaire. Les copropriétaires du bâtiment B resteront membres du syndicat principal qui continuera à gérer le bâtiment B. Les copropriétaires du bâtiment A continueront aussi à appartenir au syndicat principal. La division du syndicat en syndicat principal et syndicats secondaires se justifie lorsqu'il y a des parties communes générales telles que voies, réseaux et espaces communs qui sont gérées par le syndicat principal.

Un syndicat secondaire est un syndicat à part entière avec son syndic propre et son conseil syndical propre. Si le bâtiment A se constitue en syndicat secondaire, les copropriétaires de ce bâtiment auront deux syndicats, participeront à deux assemblées annuelles, voteront deux budgets distincts et paieront distinctement les provisions pour charges du syndicat principal et du syndicat secondaire appelées respectivement par chacun des deux syndicats.

Comment interprétez-vous ce passage de l'article 27 : "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." ? De quel objet parle-t-on ?

L'objet d'un syndicat de copropriété est défini à l'article 14 : la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

L'objet du syndicat secondaire est défini à l'article 27 : la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cela ne diffère pas à première vue de la définition générale. Il faut en fait étudier selon la configuration de l'ensemble s'il y a lieu à laisser au syndicat principal le cas échéant la gestion de certaines entités homogènes. Dans la plupart des cas, il n'y a pas lieu.

Le syndicat secondaire est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. C'est précisé à l'article 24 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Par Ernicio

Je vous remercie d'avoir débattu sur ce sujet, j'y ai appris plein de choses qui me seront utiles à l'avenir.