

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : copropriété

Copropriété : peut-on constituer un syndicat secondaire en présence de bâtiments desservis par des équipements ou aménagements communs ?

(Cass. 3ème, 12 juillet 2018, n°17-26.133)

Au sein d'une copropriété composée d'un groupe d'immeubles - sept bâtiments - et d'un garage en sous-sol, plusieurs copropriétaires ont sollicité l'annulation de la résolution de l'assemblée générale décidant la création d'un syndicat secondaire propre aux bâtiments 1, 2, 5 à 7.

Ils soutiennent que la création d'un tel syndicat secondaire est irrégulière dès lors que la condition liée à pluralité de bâtiments indépendants et distincts n'est pas remplie. En effet, des sas relient le garage à plusieurs bâtiments et le bâtiment 4 est accessible par les occupants des bâtiments 5 et 6 par ce garage collectif.

Pour rappel, l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, permet aux copropriétaires - **lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments - de décider¹ la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire².**

Au cas présent, la Cour de Cassation confirme l'arrêt des juges du fond et rappelle que si "***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 copropriété***", cette condition est remplie "***même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs***".

Ainsi, l'existence d'un sas commun et d'une accessibilité au bâtiment 4 par d'autres bâtiments par le biais dudit garage n'ont pas pour conséquence que ces bâtiments perdent leur caractère distinct, indépendant, permettant une gestion autonome.

La constitution d'un syndicat secondaire est parfaitement régulière et le pourvoi formé par les copropriétaires est rejeté.

¹ En assemblée générale aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi de 1965 précitée.

² Ayant 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.*"