

La loi du 10 juillet 1965 encadre la création d'autres groupements que le syndicat principal, et notamment celui de la création d'un syndicat secondaire dont les conditions de formation ont donné lieu à un arrêt rendu le 18 janvier 2018 par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation : La division d'un lot de copropriété ne suffit pas pour reconnaître l'existence d'un second lot de copropriété.

D'autres syndicats peuvent-ils être créés ?

Le principe est celui de l'unicité de l'immeuble : un immeuble ne peut abriter qu'un seul syndicat. Aucun syndicat autonome ne peut voir le jour.

En revanche, la loi du 10 juillet 1965 a prévu la création de syndicats secondaires qui facilitent la gestion de la copropriété.

A quelles conditions un second syndicat peut-il être créé?

En principe, la création d'un second syndicat ne peut avoir lieu qu'aux conditions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Il s'agit du cas où un immeuble comporte plusieurs bâtiments. Les copropriétaires de ce bâtiment peuvent alors se réunir en assemblée générale extraordinaire et décider, à la majorité de l'article 25, soit les voix de tous les copropriétaires, la création de ce syndicat secondaire.

Le règlement de copropriété peut-il déroger à la loi ?

Cependant, par un arrêt de principe, la Cour de cassation a admis que le règlement de copropriété puisse déroger au cadre de l'article 27 et prévoir d'autres modalités de création d'un second syndicat (3^{ème} Civ, 20 mai 2009).

La Cour précise toutefois que cette liberté contractuelle est limitée par les

dispositions d'ordre public, et exige qu'il y ait deux bâtiments distincts pour que soit envisagée la création d'un second syndic.

Qu'est-ce qu'un bâtiment ?

La jurisprudence retient une interprétation stricte de la notion de bâtiment. Un bâtiment ne peut donner lieu à la création d'un second syndicat que s'il est matériellement distinct et comporte un gros œuvre autonome (3^{ème} Civ, 14 janvier 2016).

Quels sont les faits de l'arrêt ?

L'arrêt du 18 janvier 2018 présentait un cas atypique.

L'immeuble en question avait été divisé horizontalement en deux lots. Le règlement de copropriété autorisait les copropriétaires à diviser les parties privatives en plusieurs lots. L'objectif poursuivi était celui de créer une nouvelle copropriété verticale. Cette faculté était prévue par le règlement sans exigence de réunion d'une assemblée générale.

Cette division intervient par modification de l'état descriptif de division et un nouveau syndicat est créé, adoptant son propre règlement de copropriété.

La copropriété demeure en l'état durant vingt-sept ans jusqu'à ce qu'il soit remis en cause par des copropriétaires contestant les charges de copropriété arrêtées. Ils soutiennent que la création d'une copropriété verticale a donné naissance à un syndicat autonome et illégal.

Quelle est la solution ?

L'immeuble ne comportant qu'un seul bâtiment, le montage est logiquement

censuré en cassation.

Les juges s'en remettent au principe d'unicité de l'immeuble qui s'oppose à ce que la division d'un lot donne naissance à une nouvelle copropriété, et par extension à un syndicat autonome et non secondaire.

Quelles sont les conséquences ?

Néanmoins, cette sanction pose des difficultés pratiques. La copropriété a vécu sous ce régime pendant presque trente années. L'illégalité de la constitution de cet autre syndicat devrait provoquer l'annulation des actes passés depuis sa constitution.

Dans son arrêt de principe de 2009, la Cour de cassation avait prévu cette hypothèse. Elle assure une certaine sécurité juridique et limite les effets d'une telle solution en retenant que même institués par une clause réputée non écrite, les syndicats secondaires acquièrent, dès leur constitution, une personnalité juridique opposable aux tiers. Cette personnalité juridique demeure jusqu'à la décision ordonnant leur suppression.

De cette façon, seuls les actes postérieurs à la décision de suppression pourront faire l'objet d'une annulation au motif de l'illégalité du syndicat.

D'autre part, la Cour d'appel de Paris règle la question du devenir de leur patrimoine. Elle précise que le patrimoine du syndicat supprimé par la décision est intégré au syndicat principal (CA Paris, 11 octobre 2007).

A RETENIR :

La division d'un lot de copropriété ne suffit pas pour reconnaître l'existence d'un

second lot de copropriété, même si celui-ci a fonctionné pendant plus de 27 ans !