



Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ?

Vérfifié le 01 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Oui, lorsqu'une même copropriété comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires peuvent créer un ou plusieurs syndicats secondaires par un vote à la majorité absolue. L'intérêt de cette organisation réside dans l'autonomie de gestion de chaque bâtiment. Le syndicat secondaire est géré par un syndicat de copropriété qui peut être le même que celui du syndicat principal. Le syndicat secondaire a un budget propre et peut saisir la justice.

De quoi s'agit-il ?

Le syndicat secondaire est une *personne morale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R40703>) distincte du *syndicat principal* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Il a pour objet d'assurer de façon autonome la gestion, l'entretien et l'amélioration d'un ou de plusieurs bâtiments.

Création

Le syndicat secondaire est créé au sein du syndicat principal par un vote à la *majorité absolue* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) des copropriétaires réunis en assemblée générale.

➔ **À savoir** : il peut y avoir autant de syndicats secondaires que de bâtiments. Les copropriétaires dont les *ots* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent décider la création entre eux d'un syndicat secondaire.

Gestion

Le syndicat secondaire doit être géré par un *syndic de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) qui peut être le même que celui du syndicat principal. Il peut avoir un *conseil syndical* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>) alors que le syndicat principal a décidé de ne pas en avoir, ou inversement.

Le syndicat secondaire a un patrimoine qui lui est propre. Il a donc sa propre comptabilité.

Il vote son *budget prévisionnel* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>).

Action en justice

Le syndicat secondaire peut agir en justice pour assurer, par exemple, le respect du *règlement de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) dans ses dispositions intéressant les seuls copropriétaires de son ou ses bâtiment(s).

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 27 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471819&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471819&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)