Image not found or type unknown

Spécialiser les parties communes et les charges n'est pas créer un syndicat secondaire

Fiche pratique publié le **24/06/2020**, vu **1074 fois**, Auteur : Me Thomas CARBONNIER

Le règlement de copropriété peut prévoir des parties communes spéciales sans pour autant édifier un syndicat secondaire.

Spécialiser les parties communes et les charges n'est pas créer un syndicat secondaire

La circonstance que le règlement de copropriété prévoie des parties communes spéciales auxquelles sont attachées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne caractérise pas la création d'un syndicat secondaire.

En effet, selon l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments, la création d'un syndicat secondaire résultera d'une délibération d'une assemblée regroupant les copropriétaires des lots composant un ou plusieurs de ces bâtiments. S'il est admis que le syndicat secondaire puisse être établi dès l'origine de la copropriété par le règlement, il ne peut résulter de la simple stipulation relative à la spécialisation des charges par bâtiment. L'existence d'un syndicat secondaire nécessite une spécialisation au moins partielle des charges, mais l'inverse n'est pas vrai. La spécialisation des charges attachées aux parties communes spéciales n'emporte pas forcément la création d'un syndicat secondaire.

Les contraintes des deux techniques destinées à faciliter le fonctionnement des copropriétés comportant plusieurs bâtiments ne sont pas les mêmes. Le syndicat secondaire est un syndicat, il a donc la personnalité morale avec ses propres organes, sa gestion est bien plus lourde que celle engendrée par la spécialisation des parties communes et des charges.

La définition et le régime de cette spécialisation viennent d'être intégrée dans la loi de 1965 par la loi ELAN (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 6-2 et 6-4, créé par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 209). La loi ELAN précise notamment que les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises au cours d'une assemblée spéciale, c'est-à-dire composée des seuls copropriétaires concernés, ou au cours d'une assemblée générale. Dans ce dernier cas, seuls les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes prennent part au vote (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 6-2, al. 3, créé par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 209, I)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés