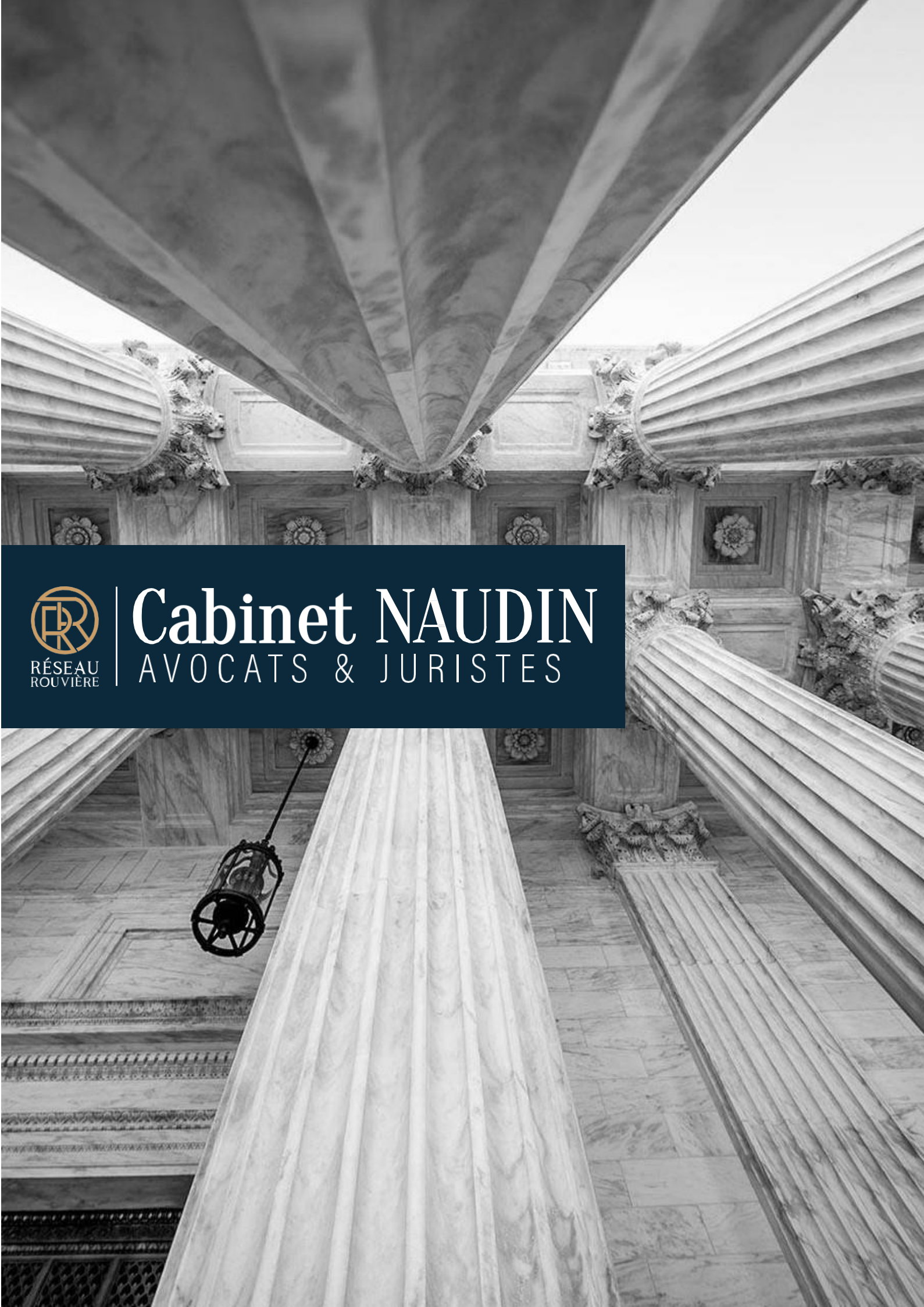


RÉSEAU ROUVIÈRE

Cabinet NAUDIN

AVOCATS & JURISTES

À PROPOS

"Syndicat secondaire : une autonomie de gestion qui ne vaut pas compétence générale."



Le syndicat secondaire constitue un instrument particulièrement utile pour organiser les ensembles immobiliers complexes. Doté de la personnalité civile, pourvu de ses propres organes et disposant d'une autonomie de fonctionnement, il présente les apparences d'un syndicat de copropriétaires à part entière.
Cette autonomie ne doit cependant pas conduire à méconnaître la spécialité de son objet.

Par un arrêt publié au Bulletin du 9 juillet 2026, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle avec fermeté que le syndicat secondaire ne peut intervenir au-delà des missions qui lui sont confiées par la loi ou, le cas échéant, par une décision expresse de l'assemblée générale du syndicat principal.
La pratique, même ancienne et répétée, ne saurait suppléer l'absence d'une telle décision.

1.) Du critère physique au critère fonctionnel

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 permet la constitution d'un syndicat secondaire lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome.

Dans sa rédaction initiale, le texte envisageait essentiellement la création de syndicats secondaires au sein d'ensembles composés de plusieurs bâtiments physiquement distincts. La jurisprudence avait ainsi retenu une conception exigeante de l'indépendance immobilière, excluant notamment la constitution d'un syndicat secondaire lorsque les bâtiments partageaient un même gros œuvre, un sous-sol commun ou se trouvaient imbriqués dans leur structure.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a sensiblement élargi le dispositif. Depuis le 1er juin 2020, l'article 27 ne se réfère plus seulement à l'existence de plusieurs bâtiments, mais également à celle de plusieurs « entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome ».

Le critère exclusivement physique a ainsi cédé la place à une approche plus fonctionnelle.

Il est désormais possible d'envisager la création d'un syndicat secondaire au sein d'un ensemble immobilier d'un seul tenant dès lors que certains lots présentent une homogénéité suffisante et une communauté d'intérêts justifiant une administration propre. Tel peut notamment être le cas de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble, d'un ensemble de parkings ou d'une partie d'un ensemble immobilier présentant des équipements et des contraintes de gestion spécifiques.

La création du syndicat secondaire relève des seuls copropriétaires concernés, réunis en assemblée spéciale. La décision est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et peut, lorsqu'elle remplit les conditions requises, bénéficier du mécanisme de la passerelle prévu par l'article 25-1.

Le syndicat principal n'a pas à être convoqué à cette assemblée spéciale. La Cour de cassation a d'ailleurs jugé que l'action tendant à l'annulation de cette assemblée et à la suppression du syndicat secondaire ne concerne que ce dernier, sans qu'il soit nécessaire d'appeler le syndicat principal à l'instance.

2.) Une personnalité morale distincte, mais un objet limité

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il dispose de ses propres assemblées générales, de son syndic et, le cas échéant, de son conseil syndical. Il est également représenté au conseil syndical du syndicat principal lorsque celui-ci existe.

Il fonctionne donc, dans son périmètre, comme un véritable syndicat de copropriétaires.

Son objet demeure toutefois limité à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments ou des entités pour lesquels il a été constitué.

Cette spécialisation emporte une véritable répartition des compétences entre le syndicat principal et le syndicat secondaire.

Le syndicat secondaire ne peut valablement délibérer sur une question étrangère à son objet. Réciproquement, le syndicat principal ne peut se substituer à lui pour prendre une décision relevant exclusivement de la gestion de l'entité secondaire.

Les décisions du syndicat secondaire doivent, en outre, être prises par ses propres copropriétaires, réunis au sein d'une assemblée distincte de celle du syndicat principal. Son autonomie organique ne se confond donc pas avec celle du syndicat principal, mais elle ne l'autorise pas davantage à intervenir dans les matières demeurant de la compétence de ce dernier.

C'est précisément cette distinction que vient rappeler l'arrêt rendu le 9 juillet 2026.

3.) Le recouvrement des charges du syndicat principal ne relève pas naturellement du syndicat secondaire

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, un syndicat secondaire avait été dissous au profit du syndicat principal.

Un administrateur provisoire avait été désigné afin d'assurer les opérations de liquidation de ce syndicat secondaire. Dans ce cadre, il avait engagé une action en paiement contre un copropriétaire au titre de charges correspondant, au moins pour partie, à des dépenses relevant du syndicat principal.

Le copropriétaire poursuivi contestait la qualité à agir de l'administrateur provisoire.

Pour justifier l'action, il était notamment soutenu que le syndicat secondaire avait, pendant de nombreuses années, appelé et recouvré les charges correspondant tant à son propre fonctionnement qu'à celui du syndicat principal. Cette pratique ancienne aurait révélé l'existence d'un mandat tacitement confié par le syndicat principal.

La Cour de cassation rejette cette argumentation.

Elle énonce que les missions du syndicat secondaire étant limitées par la loi, seule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal peut lui donner mandat pour recouvrer, pour le compte de celui-ci, les charges dues par les copropriétaires membres du syndicat secondaire.

Le syndicat secondaire ne dispose donc, par principe, d'aucune qualité pour agir en recouvrement de créances appartenant au syndicat principal.

Cette compétence ne peut résulter ni d'un simple usage, ni d'une tolérance, ni même d'une pratique comptable ou administrative ancienne.

Elle suppose une décision formelle de l'assemblée générale du syndicat principal.

4.) L'impossibilité de déduire un mandat tacite d'une pratique ancienne

L'un des principaux apports de l'arrêt réside dans le refus de reconnaître l'existence d'un mandat tacite fondé sur les pratiques antérieures de la copropriété.

Le fait que le syndicat secondaire ait appelé les charges générales pendant plusieurs années ne suffit pas à lui conférer juridiquement le pouvoir de les recouvrer.

Une pratique, même ancienne, constante et connue de l'ensemble des copropriétaires, ne saurait étendre l'objet légal du syndicat secondaire.

Cette solution se justifie par la nécessité d'identifier précisément la personne morale titulaire de la créance, l'organe compétent pour en poursuivre le paiement et le patrimoine auquel les fonds recouvrés doivent être affectés.

Le recouvrement des charges de copropriété ne constitue pas une simple opération matérielle. Il implique l'exercice d'une prérogative appartenant au syndicat créancier, lequel doit pouvoir justifier du vote du budget, de l'approbation des comptes, de la répartition des dépenses et de l'exigibilité des sommes réclamées.

Autoriser un syndicat secondaire à agir sur le fondement d'un mandat seulement implicite aurait entretenu une incertitude sur la titularité des créances et sur la régularité des procédures engagées.

La Cour de cassation privilégie donc une approche formaliste, mais protectrice de la sécurité juridique : la délégation doit procéder d'une décision de l'assemblée générale du syndicat principal.

5.) L'administrateur provisoire ne dispose pas de pouvoirs plus étendus que le syndicat qu'il représente

L'arrêt apporte également une précision importante quant aux pouvoirs de l'administrateur provisoire.

La désignation d'un administrateur provisoire, y compris dans le cadre de la dissolution ou de la liquidation d'un syndicat secondaire, ne lui confère pas une compétence autonome.

L'administrateur provisoire ne peut exercer que les droits et pouvoirs entrant dans le champ de la mission de la personne morale qu'il représente.

Or, la mission de l'administrateur provisoire d'un syndicat secondaire ne saurait excéder l'objet de ce syndicat.

Il ne peut donc agir en paiement de charges appartenant au syndicat principal lorsque le syndicat secondaire n'a lui-même reçu aucun mandat régulier pour procéder à leur recouvrement.

La Cour de cassation affirme ainsi que l'administrateur provisoire « ne saurait exercer les pouvoirs qui lui ont été confiés hors du champ de sa mission, laquelle ne peut excéder l'objet du syndicat secondaire ».

Cette solution s'inscrit dans une logique simple : le représentant ne peut disposer de droits plus étendus que la personne morale représentée. Sa désignation ne purge pas les irrégularités antérieures et ne transforme pas en créance du syndicat secondaire une créance demeurée dans le patrimoine du syndicat principal.

6.) Une décision imposant une vigilance accrue aux syndics

Cet arrêt invite les syndics à vérifier avec attention l'organisation comptable et juridique des ensembles comportant un ou plusieurs syndicats secondaires.

Dans certaines copropriétés, les charges générales et les charges propres au bâtiment secondaire sont appelées au moyen d'un document unique ou recouvrées matériellement par le même syndic. Une telle organisation peut présenter des avantages pratiques, notamment lorsque le syndicat principal et le syndicat secondaire ont désigné le même professionnel.

Elle ne doit toutefois pas masquer la distinction juridique entre les deux personnes morales.

Chacune doit disposer de ses propres comptes, de ses propres décisions budgétaires et de ses propres titres de créance.

Lorsque le syndicat principal souhaite confier au syndicat secondaire une mission excédant son objet légal, notamment le recouvrement de certaines charges générales auprès de ses membres, cette extension doit être expressément autorisée.

L'article 27 prévoit d'ailleurs que l'objet du syndicat secondaire peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 24.

La résolution devra définir avec précision l'étendue de la mission confiée au syndicat secondaire : nature des charges concernées, conditions d'appel des fonds, modalités de reversement, durée du mandat et pouvoir éventuel d'agir en justice.

Une résolution générale ou imprécise exposerait le syndicat secondaire à une nouvelle contestation de sa qualité à agir.

7.) Une autonomie réelle, mais strictement finalisée

Le syndicat secondaire est bien un syndicat à part entière. Il dispose de la personnalité morale, d'organes propres et d'une autonomie de décision dans le périmètre pour lequel il a été constitué. Il ne constitue toutefois pas une subdivision générale du syndicat principal susceptible d'exercer indifféremment les compétences de celui-ci.

Son autonomie est une autonomie finalisée.

Elle demeure circonscrite à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration du bâtiment ou de l'entité homogène qu'il représente, sauf extension régulièrement décidée par l'assemblée générale du syndicat principal.

L'arrêt du 9 juillet 2026 rappelle ainsi que la pratique ne crée pas la compétence, que l'usage ne remplace pas le mandat et que la désignation d'un administrateur provisoire ne peut élargir l'objet de la personne morale administrée.

Pour les syndicats principaux et secondaires, l'enseignement est donc particulièrement clair : toute délégation relative au recouvrement des charges doit être préalablement autorisée, précisément définie et formalisée par une décision régulière de l'assemblée générale compétente.

Cabinet NAUDIN
AVOCATS & JURISTES
RÉSEAU ROUVIÈRE

Expertises


Droit de la copropriété


Droit des baux & de la propriété


Droit de la construction & urbanisme


Droit des personnes & de leur patrimoine


Préjudice corporel & responsabilité médicale


Droit des assurances & droit bancaire


Ventes aux enchères immobilières


Médiation


Formation