



Lors de la création de la copropriété, la désignation dans le règlement de copropriété d'un syndic provisoire est licite mais n'a d'effet que jusqu'à la première assemblée générale de la copropriété (art. 17 al. 2 loi du 10/07/1965), qui doit se réunir dans l'année (art. 7 du décret du 17/03/1967).

I → Première assemblée générale de la copropriété

1/ L'assemblée générale maintient le syndic dans ses fonctions.



Si le syndic a directement ou indirectement participé à la construction de l'immeuble, pendant 10 ans (durée de la garantie décennale), la durée de son mandat est réduite à 1 an renouvelable, (art. 28 du décret du 17/3/1967) et ce même si le lien initial entre le syndic et le promoteur a disparu par la suite.

2/ Ou l'assemblée générale ne maintient pas le mandat du syndic provisoire

→ Le mandat du syndic provisoire cesse alors de plein droit et immédiatement.



Qu'en est-il de sa rémunération pour la mission accomplie avant cette 1^{ère} assemblée ?

En application de l'art. 29 du décret du 17/03/1967, il ne peut y avoir de rémunération du syndic professionnel sans mandat écrit et fixation de sa rémunération.

→ Il devrait donc y avoir une décision claire et spécifique de l'assemblée générale (à la majorité de l'art. 25) sur la rémunération du syndic provisoire ; dans le cas contraire celui-ci n'aurait juridiquement pas le droit à rémunération.

a. Cette assemblée générale nomme un autre syndic dont la candidature et la proposition de contrat étaient jointes à la convocation. Le nouveau syndic remplace immédiatement le

syndic provisoire, qui doit lui remettre les fonds, documents et archives du syndicat.

b. Soit aucun syndic n'est nommé, alors que l'assemblée générale avait été convoquée à cet effet,

→ Nomination par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble d'un syndic à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou de la collectivité locale (art. 17 al. 3 loi du 10/07/1965).

- Sa mission : administrer la copropriété et convoquer une assemblée générale pour faire élire un syndic (art. 46 du décret du 17/03/1967)

II → Et si cette première assemblée générale n'est pas convoquée dans l'année par le syndic provisoire ?

Le mandat du syndic provisoire prend automatiquement fin au bout d'1 an. Il ne peut plus ni convoquer une assemblée générale, ni appeler des charges.

→ La copropriété est donc sans syndic et doit envisager la nomination d'un syndic

1. Soit une assemblée générale est convoquée dans le respect des dispositions légales par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic. (art. 17 al 3 Loi du 10/07/1965).

2. A défaut, le président du Tribunal de Grande Instance saisi par tout intéressé, désigne un administrateur provisoire notamment chargé de convoquer une assemblée générale en vue de désigner un syndic (art. 17 dernier al. loi du 10/07/1965).