

tion totale de la dette; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 76.- Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 58 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

Article 77.- En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres, pour chacun des immeubles et au moins un représentant des copropriétaires du Centre Commercial.

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 78.- Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 58 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 79.- L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus ré-

gulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Article 80.- Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Article 81.- Le conseil syndical élit un président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Article 82.- Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 83.- Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 58 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Article 84.- Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son mandat.

Les avis et délibérations du conseil syndical sont constatés par des procès-verbaux, signés par les membres

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

5°) Nombre de voix des copropriétaires

Article 56.— Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant au groupe d'immeubles des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 27 à 36 ---- du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposer alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

6°) Majorités

Article 57.— Les décisions autres que celles prises aux articles 58 et 59 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 58.— L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante du groupe d'immeubles. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration du groupe d'immeubles et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des