

Art. 758. — Le syndic est particulièrement chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, et à son entretien et en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées au règlement de copropriété sans que l'accord de chaque copropriétaire soit nécessaire ;
- Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut se faire substituer.

Art. 759. — Le syndic ne peut être nommé pour une durée supérieure à deux ans, mais il peut être réélu.

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas d'empêchement du syndic ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Art. 760. — Un conseil syndical de trois membres au moins peut, à tout moment, être désigné par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 766 et, à défaut, par le président du tribunal, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Ne peuvent faire partie du conseil le syndic et son conjoint, même s'ils sont copropriétaires.

Art. 761. — Le conseil syndical a pour mission d'assurer la liaison entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Le conseil syndical se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande de son président ; il peut en outre, se réunir à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents.

Art. 762. — Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sous réserve des dispositions des articles 764 et 765.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Art. 763. — L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le syndic toutes les fois qu'il le juge utile et, au moins, une fois par an.

Il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée élit son président au début de chaque réunion.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée. Mais, en aucun cas, le syndic et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée. Ils ne peuvent non plus recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire.

L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Art. 764. — Sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions de l'assemblée statuant sur les questions relatives à l'application du règlement de copropriété et les points qui n'auraient pas été prévus et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété.

Art. 765. — Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, même absents ou non représentés, les décisions de l'assemblée générale concernant :

- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, mais conformes à sa destination ;
- la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- la modification de la répartition des charges visées à l'article 750 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité du présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 766 ci-dessous.

Art. 766. — Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix, les décisions de l'assemblée concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa 4 de l'article 765 ;
- la modification ou, éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- les travaux comportant transformation, addition ou amélioration autres que ceux visés à l'alinéa 5 de l'article 765.

Art. 767. — L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Art. 768. — L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 766 peut, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de charge des indemnités prévues à l'article 770 en proportion des avantages qui résulteront de travaux envisagés pour chacun des copropriétaires.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La décision prise par l'assemblée générale oblige les copropriétaires à participer dans la proportion fixée par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 770 ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Art. 769. — La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne doit être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Le décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 767, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.