

Copropriété Le Quitus au Syndic

Je vais m'efforcer dans cet article d'être simple et clair, en étant le plus pédagogique possible, sur un sujet pourtant peu connu, et cependant très important, qui concerne les 20 millions de Français vivant en copropriété.

Le présent article a pour but d'apporter aux copropriétaires de n'importe quelle copropriété des informations sur le vote de Quitus à son syndic lors de l'assemblée générale annuelle.

Le Quitus ... Un piège pour les copropriétaires.

L'expression donner quitus signifie que l'assemblée générale des copropriétaires déclare que le syndic est « quitte » de sa gestion.

Les copropriétaires n'ayant plus la possibilité de s'abstenir lors de ce vote à la majorité de l'article 24 modifié loi S.R.U, ils sont contraints de voter pour ou contre le Quitus.

Lors de l'approbation des comptes pendant l'assemblée générale annuelle, le syndic demande de lui donner "quitus", c'est-à-dire d'approuver l'ensemble de sa gestion comptable et administrative.

Quand l'on explique aux copropriétaires de ne pas voter le quitus au syndic en leur expliquant calmement : « qu'ils ne peuvent connaître tous les actes de gestion d'un syndic ni ses erreurs éventuelles », certains syndics ou juristes mal renseignés répondent : « Mais si, il suffira de prouver au juge que cette erreur de gestion n'a PAS été explicitement portée à la connaissance des copropriétaires ». Ceci est une pure baliverne. Les erreurs du syndic sont malheureusement couvertes par l'octroi du QUITUS, même si celles-ci n'ont pas été annoncées aux copropriétaires.

Redisons-le donc :

- a) le syndic est couvert par une assurance obligatoire de responsabilité civile qui couvre ses erreurs pendant trente ans ;
- b) voter le quitus tous les ans n'a donc aucun sens, sauf pour le syndic qui - ainsi - négocie des primes d'assurances MOINS élevées (dans la mesure où ce quitus PURGE sa responsabilité et permet à l'assureur de ne pas être appelé en garantie ...);
- c) il est donc tout à fait légal de refuser de donner le quitus, non par défiance mais par prudence en argumentant, comme on l'a dit, ainsi :

Voici ce qu'il faut faire voter et apposer au procès verbal de l'AG annuelle :

" L'assemblée générale ne pouvant être au courant des carences ou erreurs involontaires de gestion du syndic, et compte tenu du fait que les conséquences de ces carences et erreurs sont couvertes par une assurance, décide de ne pas donner quitus au syndic, pour préserver

les droits et les intérêts du syndicat et donc ceux de chacun des copropriétaires, sans que cela constitue une marque de défiance ou un vote sanction à l'égard du syndic ".

Voilà chers copropriétaires quelques réflexions dépassionnées qui, je l'espère, vous permettront de débattre plus sereinement à votre prochaine assemblée d'un problème qui ne devrait pas exister.

Maintenant, vous avez enfin les informations pour voter en connaissance de cause.