

LE QUITUS AU SYNDIC

1 - LA NATURE DU QUITUS

Le vote du Quitus englobe la totalité des actions du syndic, que ce soit pour le recouvrement des charges, ses visites de la copropriété, son suivi des affaires en cours, du traitement des impayés, des travaux, du contrat des prestataires de services, du personnel, etc.

L'approbation des comptes et le vote du quitus étant de nature différente, ils devront donc obligatoirement faire l'objet de deux questions distinctes, sanctionnées par deux votes séparés.

Il est essentiel que le vote du quitus fasse l'objet d'une question séparée, indépendante de celle relative à l'approbation des comptes, car elles ne sont pas indivisibles.

2 - LES EFFETS DU QUITUS

Les effets du quitus sont bien plus étendus que la seule approbation des comptes : il vaut reconnaissance que le syndic a correctement assumé la gestion d'ensemble de la copropriété au cours de l'exercice considéré, que ce soit dans le domaine comptable et financier ou dans tous les autres domaines où il a pu intervenir : contrats, recouvrement des créances du syndicat, litiges avec les tiers, etc.

Par ailleurs, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Bien que n'étant pas propriétaire de l'immeuble, le Syndicat en est réputé le gardien, et répond seul des dommages de toute nature trouvant leur origine dans un vice de conception ou un défaut d'entretien d'une partie commune.

A ce titre, le syndicat des copropriétaires est responsable des décisions prises en assemblée générale et des conséquences de leur exécution. Le syndic, mandataire du Syndicat agissant ès qualités, n'est pas personnellement responsable des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions.

C'est le Syndicat qui doit assumer la responsabilité des actes et des engagements souscrits au nom du Syndicat par le syndic.

En fin d'exercice, le syndic rend compte de son mandat et demande généralement à l'assemblée générale de le dégager de toute responsabilité pour l'exécution de ce mandat passé afin qu'il soit quitte vis à vis du Syndicat.

En donnant Quitus, les copropriétaires dégagent donc le syndic de toute responsabilité pour sa gestion passée, plus précisément pour les actes de gestion dont ils ont connaissance.

Les questions qu'il faut se poser :

Les copropriétaires sont-ils informés de toutes les actions engagées par le syndic ?

Ont-ils connaissance de tous ces actes préalablement au vote du Quitus ?

S'ils en ont connaissance, les copropriétaires sont-ils à même d'en apprécier toute la pertinence, ont-ils la compétence pour en juger la qualité, voire toute la légalité ?

S'ils n'ont pas connaissance de l'intégralité des actes engagés au nom du Syndicat par le syndic, sur quels actes porte effectivement le quitus ? Faut-il en faire la liste, le Quitus ne pouvant porter que sur les actes dont les copropriétaires ont eu préalablement connaissance ?

Pour une très grande majorité de copropriétaires, il est impossible de répondre à ces questions.

De plus, un syndic professionnel est obligatoirement couvert par une Garantie Financière, pour les fonds qui lui sont versés, mais également en Responsabilité Civile Professionnelle, assurances financées par les copropriétaires au travers des revenus du syndic, ses honoraires.

Pourquoi alors lui donner Quitus quasiment les yeux fermés, sachant qu'il ne sera plus possible ensuite (ou très difficile) d'engager sa responsabilité et donc d'être indemnisé par son assurance RCP ou son garant pour ses fautes ou erreurs éventuelles préjudiciables au Syndicat ?

Aucun texte ne fait obligation de voter le quitus.

Au contraire, il est de l'intérêt des copropriétaires, peu au fait de la plupart des actes engagés en leur nom par leur mandataire, de ne pas le voter.

On peut :

- * approuver des comptes justes ;
- * refuser de donner quitus par sécurité ;
- * renouveler le mandat du syndic.

Il n'y a aucun lien entre ces différentes questions.

Pour préserver les intérêts du Syndicat et de chacun des copropriétaires, pour conserver des possibilités de recours, il ne faut pas donner Quitus au syndic.