Image not found or type unknown

LE SYNDIC , LE QUITUS ET L'APPROBATION DE COMPTE

publié le **17/04/2010**, vu **114253 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le syndic est le mandataire du syndicat en ce qu'il gère les affaires de ce dernier. Sa gestion est étendue, car elles englobent notamment la sécurité des personnes présentent dans la copropriété. Le syndicat est composé de l'ensemble des copropriétaires. Il en découle entre autre de ces fonctions, l'obligation de rendre compte au syndicat, engageant ainsi sa responsabilité en cas mauvaise gestion. Il a un statut légal est contractuel . La principale obligation du syndic est l'approbation de sa gestion par le syndicat, sanctionnée par une éventuelle révocation. La particularité dans ce régime, est l'attribution du quitus. Nous verrons en premier lieu l'approbation des comptes, puis dans un second lieu, le quitus.

I- L'APPROBATION DES COMPTES :

L'assemblée générale est la seule habilitée à approuver les comptes.

Convoquée par le syndic, elle doit statuer dans des conditions régulières et voter à la majorité.

Le syndic est soumis à une grande transparence comptable.

Il est obligé de communiquer les pièces justificatives, non seulement de sa gestion, mais aussi de ses diverses tâches qu'il a accomplies durant son mandat[1].

Un copropriétaire peut demander au juge d'enjoindre au syndic de consulter les pièces justificativesavant l'assemblée générale. Néanmoins, si ses motifs ne sont pas réels et sérieuses, le syndic est en droit de demander réparation, ce qui l'expose à payer des dommages et intérêts.

Précisons que le syndic rend uniquement compte au syndicat et non à chaque copropriétaire.

Le conseil syndical contrôle également la gestion du syndic. Il vérifie les comptes afin d'éclairer les copropriétaires, lors de l'assemblée générale. Il reçoit sur sa demande tous les documents intéressant le syndicat.

S'il ne s'estime pas suffisamment informé par le syndic ou le conseil syndical, il peut se faire assister par un expert-comptable.

L'approbation emporte d'une part, ratification des actes accomplis par le syndic, y compris ceux, soumis à une autorisation préalable du syndicat.

D’autre part, elle rend les comptes définitivement opposables à tous les copropriétaires. On ne peut réviser ultérieurement les comptes, sauf si un recours en nullité[2], en abus de droit ou de majorité dans un délai de deux mois est exercé par les copropriétaires. La révision peut aussi s’effectuer en cas d’inexactitude ou d’erreur matérielle[3]. Ce recours n’a pas d’effet suspensif.

Ce qui implique qu’ils doivent régler leurs quote parts de charges communes sans délai.

L’assemblée peut approuver les comptes sous réserve de l’avis du conseil syndical.

Dans ce cas, comme pour la situation précédente, une nouvelle délibération statuant sur l’avis donné par le conseil syndical est nécessaire pour l’approbation des comptes.

Elle peut aussi refuser l’approbation, cela empêche la délivrance du quitus, et oblige à présenter de nouveaux comptes pour que l’assemblée clôture le budget de la propriété.

Un refus d’approuver sans motif sérieux engage la responsabilité du syndicat envers le syndic.

L’approbation concerne la gestion financière stricto sensu et non les fautes qu’il aurait pu commettre en raison de l’exercice de son mandat ceci s’apprécie lors du quitus.

En même temps que l’assemblée se prononce sur l’approbation, le syndic doit demander le quitus pour l’ensemble de sa mission. Les deux sont indépendants car leur objets sont différents, ils ne sont pas indivisibles. Par exemple, l’assemblée peut approuver les comptes mais refuser de délivrer le quitus.

I- LE QUITUS [1]:

C’est l’acte par lequel le syndic, en rendant compte, s’acquitte de sa mission et par conséquent, le décharge de toutes responsabilités dans le domaine comptable et financier et dans les domaines où il est intervenu.

L’assemblée vote à la majorité. Elle peut donner un quitus global, restreint à certains aspects de la gestion, ou l’assortir de réserves dans ces cas l’effet est limité.

Elle peut refuser le quitus si elle estime que le syndic n’a pas rempli correctement sa mission. La limite est le caractère non abusif du refus. De plus elle ne vaut révocation. Celle-ci doit être décidée expressément à la majorité[2].

Un copropriétaire peut exercer un recours en nullité dans un délai de deux mois ; en apportant la preuve d’une faute[3]. Le syndic sera responsable envers lui et non envers le syndicat.

Ses effets :

-Il vaut ratification de tous les actes accomplis par le syndic même ceux qu’il a pris en excédant ces pouvoirs.

-Il déresponsabilise le syndic de tous les actes pris lors de son mandat, et portés à la connaissance de l’assemblée.

L’absence de quitus n’emporte aucunes conséquences si le syndic a bien géré, mais dans la pratique il a intérêt de l’obtenir pour être à l’abri de contestations futures.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Nous pouvons préciser que la délivrance du quitus n’empêche pas la mise en cause de sa responsabilité. En effet, si l’assemblée n’a pas eu connaissance des négligences ou n’a pas pu apprécier ses conséquences, dû à un manque d’information du syndic, le quitus n’a pas valeur de ratification.

L’absence de transparence de la gestion du syndic est ici sanctionnée.

Puisque le quitus est obtenu par une erreur provoquée par le syndic, ce qui correspond à un vice du consentement.

En cas de démission brusquée ou de révocation (passation de pouvoirs sans concertation) Le nouveau syndic doit liquider la gestion passée, avant de mettre en place la sienne.

Pour que la responsabilité de l’ancien syndic soit engagée s’il a commis des fautes de gestion. Il peut aussi contraindre l’ancien syndic à lui remettre l’ensemble des fonds, des documents et archives dans des délais déterminés.

Pour finir notons que d’une part, la responsabilité directe du syndicat peut être engagé par des tiers ou des copropriétaires ; bien que la faute est imputable au syndic. C’est l’effet d’un contrat de mandat, mais dans ce cas le syndicat peut exercer une action récursoire ou en garantie.

D’autre part, le syndicat est le syndic doivent avoir des comptes bancaire ou postale différents. Le syndic est chargé de soumettre au vote lors de sa première nomination la décision d’ouvrir un compte bancaire séparé.

En tout état de cause,l'approbation des comptes et le quitus doivent faire l'objet d'une résolution séparée.

La Cour de Cassation rappelle que l'assemblée ne peut se prononcer par un vote unique sur des questions différentes, même lorsqu'elles relèvent de la même majorité .

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître Joan DRAY

[1] Article 1993 du code civil donne sa définition.

[2] Article 24 de la loi.

[3] Article 1382 et 1383 du code civil le recours se fonde sur la responsabilité délictuelle et non contractuelle.

[1] Article 11 du décrêt.

[2] Article 42 alinéa 2 de la loi

[3] Article 1269 du nouveau code de procédure civile.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés