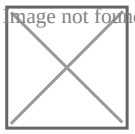

Quitus et poursuites

Par **Maat2**, le **14/11/2019** à **13:26**

Bonjour,

Lors du vote du quitus à un syndic (bénévole), le compte-rendu de l'AG doit-il mentionner nominativement les copropriétaires qui refusent le quitus (ainsi que ceux qui le votent) ? Le vote du quitus par une majorité de copropriétaires empêche-t-il un des copropriétaires de lancer une procédure pour mauvaise gestion, avec demande de dommages et intérêts ? et si non, le syndic bénévole est-il toujours couvert par son assurance civile professionnelle ou seule sa responsabilité personnelle peut être engagée ?

Merci beaucoup de vos réponses.

Très sincèrement.

Par **Rambouillet**, le **15/11/2019** à **17:24**

Bonjour,

Quelque soit le sujet du vote, les non des opposants et des abstentionnistes doivent, DANS TOUS LES CAS, être inscrits sur le PV.

Il existe une seule exception : si par le biais de tantièmes ou autres, il est possible de retrouver ces noms et cela sans équivoque.

Par **Maat2**, le **16/11/2019** à **11:47**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre message. J'ai la réponse à ma première question :-) Est-ce que vous ou quelqu'un d'autre aurait la réponse aux deux autres :

Le vote du quitus par une majorité de copropriétaires empêche-t-il un des copropriétaires de lancer une procédure pour mauvaise gestion, avec demande de dommages et intérêts ? et si

non, le syndic bénévole est-il toujours couvert par son assurance civile professionnelle ou seule sa responsabilité personnelle peut être engagée ?

Merci encore et toujours

Par **Rambouillet**, le **16/11/2019** à **11:52**

NON, n'importe qui peut assigner même avec le quitus voté, il suffit qu'il prouve que ce sur quoi il assigne n'était pas connu au moment du vote du quitus par les copros ...

Pour cela, le syndic non pro est couvert par son assurance RC "syndic", sauf s'il y a intention délictueuse ...

PS : si c'est un syndic non pro , dit bénévole souvent, il ne peut pas exister une assurance civile **professionnelle**

Par **Maat2**, le **17/11/2019** à **19:10**

Bonsoir,

Merci beaucoup.

C'est bien le souci... la majorité des copros qui va voter le quitus est parfaitement au courant de l'inaction du syndic concernant les dégats dans notre appartement. Nous avons fait une mise en demeure qui a largement circulé. Ils n'avaient juste pas très envie de payer pour des travaux d'envergure qui n'occasionnent des dégats que chez nous... et ils sont très copains avec le syndic bénévole. Du coup, est-ce que nous pouvons quand même poursuivre le syndic après le vote de quitus (ou faut-il le faire avant) ? et si on poursuit après le vote, est-ce que c'est uniquement la responsabilité personnelle et non professionnelle du syndic qui est engagée (le syndic a bien une assurance professionnelle)?

Merci encore de vos éclaircissements!

Par **Rambouillet**, le **18/11/2019** à **07:07**

[quote]
Du coup, est-ce que nous pouvons quand même poursuivre le syndic après le vote de quitus (ou faut-il le faire avant) ?

[/quote]
je le redis, OUI, d'autant que ce que vous citez comme reproche n'a rien à voir avec le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

quitus.....

Par contre si l'AG a voté contre des travaux à faire pour votre lot, vous pouvez assigner pour "abus de majorité". Dans ce cas, il faut voir avec un avocat le meilleur angle d'attaque....

Par **Tisuisse**, le **18/11/2019** à **08:58**

Bonjour,

Le compte rendu de l'AG doit mentionner, pour chaque décision, les millièmes de votre pour, les millièmes de vote contre, les millièmes d'abstension. Il peut, mais n'y est pas obligé, mettre les noms des copropriétaires. Seuls comptent les pourcentages requis pour chaque vote, de copropriétaires présents et représentés par rapport aux 100 % de la copropriété.

Pour votre Dégâts des eaux, vous deviez être assuré en multirisques habitation, c'est donc votre assurance qui doit prendre en charge ce sinistre, à elle de se terourner ensuite contre la copropriété et cette dernière devra appeler son assurance en garantie.

Par **beatles**, le **18/11/2019** à **16:00**

Bonjour Tisuisse,

[quote]
Article 17 du décret 67-223 (alinéas 3 et 4) :

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. **Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix**.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

[/quote]
Opposés ne signfie pas contre mais bien opposés à la décision prise (contre si adoptée ; pour si rejetée).

Cdt.

Par **Maat2**, le **18/11/2019** à **21:19**

Bonsoir,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci beaucoup pour toutes vos réponses.

Les pousuites porteraient sur une mauvaise gestion puisque les dégats remontent à plus de deux ans, se sont aggravés et que, malgrè de nombreuses relances, le syndic n'a pas mandaté toutes les recherches de fuite pour l'un et n'a pas produit de devis soumis à un vote d'AG pour l'autre. Notre assurrance ainsi que celle de la copro attend les rapports d'experts et les factures de réparation. Du coup, il me semble que c'est un peu lié au quitus non?

Merci encore et très bonne soirée à tous

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés