

Retour sur le QUITUS.

Extraits de l'article de Maître LEBATTEUX et réponse de l'ARC

Il y a quelques années, il était incongru de parler de refuser le quitus à son syndic. Voter le quitus allait de soi et dès lors que les assemblées générales renouvelaient le mandat du syndic, il était évident qu'elle devait AUSSI automatique « *donner quitus* ».

Et puis vint l'ARC qui posa cette question : « *Pourquoi voter le quitus à un professionnel :*

- a) *qui est couvert obligatoirement en responsabilité civile professionnelle pendant trente ans ?*
- b) *qui peut commettre des erreurs préjudiciables à la copropriété sans même le savoir ?*
- c) *qui - lorsqu'il sera éventuellement assigné au tribunal par un syndicat de copropriété pour faute - fera valoir précisément que le syndicat lui a accordé son QUITUS en connaissance de cause, ce qui vaut décharge de responsabilité ? ».*

En fait, disions-nous, voter le quitus :

- non seulement n'a aucun sens (donne t-on quitus à un architecte ?) ;
- mais est dangereux.

Depuis dix ans, la position de l'ARC prend racine. De plus en plus de copropriétés refusent ce « *passage obligé* », ce qui d'ailleurs contraint le syndic à mieux faire son travail (l'effet de « *purge* » ne jouant plus...).

Face à cette évolution, les chambres professionnelles font grise mine et - régulièrement - demandent à des juristes ou avocats de venir à leur secours.

C'est ainsi que - très récemment - la CNAB a invité un prestigieux avocat conseiller de la FNAIM a publié dans sa revue une véritable « *défense et illustration du quitus* ».

Comme il est à peu près certain que cet article sera largement utilisé dans les assemblées générales par les syndics pour contrer la position de l'ARC (ce qu'on constate déjà), nous avons décidé :

- a) d'en citer les extraits principaux ;
- b) de publier la lettre très courtoise que nous avons adressée à Maître LEBATTEUX pour répondre à quelques uns de ses arguments.

Important

» dans lequel nous expliquons pourquoi Maître LEBATTEUX, malgré lui, conforte notre position.

A. Extraits de l'article de Maître LEBATTEUX

I- Le quitus au syndic

« Le syndic doit tenir une assemblée générale annuelle (article 7 du décret du 17 mars 1967), ne serait-ce que pour rendre compte de sa mission (article 66 décret précité) en sorte qu'à l'ordre du jour de cette assemblée générale figurent systématiquement deux questions : l'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice écoulé et quitus au syndic.

Il peut arriver que l'assemblée générale approuve les comptes et refuse de donner quitus au syndic. Parfois même, la lecture du procès-verbal démontre que l'assemblée générale, après avoir refusé le quitus au syndic a renouvelé son mandat à l'unanimité. Serions-nous dans le domaine de la plus haute fantaisie ?

Deux explications peuvent être données à de telles situations :

- *Soit l'assemblée générale veut donner un coup de semonce au syndic (elle refuse le quitus) mais elle ne veut pas s'engager dans l'aléa d'un changement du mandataire de la copropriété. Cette situation fait souvent l'objet de commentaires du président du conseil syndical affirmant que la copropriété entend laisser une dernière chance à son syndic. À moins que, tout en conservant la structure du cabinet de syndic, la copropriété souhaite un changement dans la personne du gestionnaire de l'immeuble.*
- *Soit l'assemblée générale refuse le quitus en répondant ainsi au mot d'ordre d'associations dites de consommateurs, telle l'UNARC qui, dans plusieurs articles mis en ligne sur son site Internet, à l'intention de ses adhérents, leur recommande de refuser systématiquement le quitus au syndic.*

On a même vu une association écrire : « Ce problème est d'autant plus important que le quitus, malheureusement, continue à être demandé par de nombreux syndics sans aucune autre justification que de rendre plus difficile toute action visant à obtenir réparation des erreurs de gestion ».

Selon le dictionnaire de l'Académie française, éditions de 1798, le quitus (prononcer « cuitus ») est un terme de finances et de chambre des comptes : « Arrêté définitif d'un compte par lequel, après la correction, le comptable est déclaré quitte ».

Non seulement le quitus est inconnu de la loi sur la copropriété mais il est tout autant inconnu du Code civil.

Cependant le quitus est indissociable du mandat : tout mandataire gère les biens d'autrui et doit selon les règles du Code civil rendre compte de son mandat : article 1993 Code civil « tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant ». En contrepartie de cette reddition de comptes, le mandant approuve les comptes et donne quitus au mandataire, c'est-à-dire qu'il

le tient quitte de ses obligations envers lui.

Ceci explique que depuis toujours les assemblées générales de sociétés (civiles ou commerciales) comme celles des associations (de la loi de 1901 ou de l'ancienne loi sur les associations syndicales libres de 1865) comportent traditionnellement ces deux questions à l'ordre du jour de leur assemblée générale.

Il est tout aussi naturel que le syndic de copropriété, après avoir fait approuver les comptes, se voit délivrer quitus, c'est-à-dire voit reconnaître officiellement par la copropriété dont il a géré les intérêts, qu'il a accompli normalement sa mission.

*Une telle demande de quitus, **même si elle n'est pas obligatoire**, va de soi dans le cadre de l'exécution d'un mandat qui implique un minimum de confiance réciproque entre le mandant et son mandataire et la motivation de la demande de quitus formée par le mandataire envers son mandat ne saurait être réduite, comme il l'a été exprimé précédemment, à la seule volonté « de rendre plus difficile toute action visant à obtenir réparation des erreurs de gestion ».*

Pour autant, est-il vrai que le quitus est un obstacle à la mise en oeuvre de la responsabilité de l'ancien syndic ?

Pour répondre à cette question, il convient de s'interroger tout d'abord sur les conditions dans lesquelles le quitus au syndic doit être voté pour examiner ensuite sa portée exacte.

Les conditions de vote du quitus

La question doit être inscrite à l'ordre du jour et faire l'objet d'un point distinct de l'approbation des comptes.

Il s'agit ici de principes généraux qui trouvent application dans le domaine de la copropriété.

Rappelons que la Commission Relative à la Copropriété recommande de séparer les questions soumises à la délibération de l'assemblée générale de manière à assurer la clarté des votes.

La jurisprudence, au demeurant, est plus exigeante encore : toute question distincte doit faire l'objet d'un vote séparé.

Il a été jugé que lorsque le point de l'ordre du jour porte uniquement sur l'approbation des comptes, l'assemblée ne peut voter en même temps le quitus. Si la même résolution porte à la fois sur le quitus et sur l'approbation des comptes, c'est l'ensemble de la résolution qui pourrait être annulé.

Il n'y a pas de documents à joindre à la demande de quitus

*S'agissant par contre du quitus, **dans la mesure où il n'est pas même prévu par les textes**, le syndic n'a obligatoirement aucun document à joindre à cet ordre du jour.*

Pour des raisons que nous aborderons ultérieurement, on peut se demander cependant s'il ne serait pas de l'intérêt du syndic de joindre à la convocation un rapport moral et financier qui pourra faire preuve de l'information donnée aux copropriétaires préalablement au vote du quitus.

II- La portée du quitus

Celle-ci sera appréciée différemment selon qu'on l'examine du point de vue de la copropriété ou du point de vue des tiers au mandat de syndic.

Vis-à-vis du syndicat des copropriétaires

1- Le quitus et la poursuite du mandat du syndic

Si l'assemblée générale refuse le quitus, elle manifeste sa position selon laquelle le syndic ne s'est pas acquitté correctement de son mandat. Dès lors ne peut-on pas considérer que le refus du quitus pourrait mettre fin aussitôt au mandat du syndic ?

La réponse doit être négative. Il convient en effet de rappeler qu'aux termes des dispositions portant statut de la copropriété, le mandat du syndic ne prend fin que par la révocation, l'empêchement ou le décès, ou plus fréquemment par l'arrivée du terme du mandat.

Dès lors, quand bien même le refus du quitus peut-il constituer un vote de défiance à l'égard du syndic, ce vote ne vaut pas pour autant motion de censure faisant tomber ipso facto la tête du syndic.

De la même façon, le vote du quitus ne vaut pas reconduction automatique du mandat du syndic.

2- Effets du quitus

a) Le principe : l'effet exonératoire

Le quitus accordé au syndic emporte décharge de responsabilité pour la période pour laquelle il est donné.

Cette ratification des actes du syndic va très loin puisqu'elle porte non seulement sur ceux qui ont été accomplis conformément au mandat reçu, mais également sur ce qui a été fait au-delà des pouvoirs reçus par le mandataire.

C'est ce qui est exprimé sans ambiguïté par l'arrêt précité de la Cour d'Appel de Chambéry : « Le quitus donné sans réserve au syndic de copropriété entraîne une ratification par l'assemblée générale de la gestion du syndic et de tous les actes faits par ce dernier, même s'ils excèdent ses pouvoirs et emporte la reconnaissance que le syndic a régulièrement assumé la gestion de l'ensemble de la copropriété, que ce soit dans le domaine financier ou dans les autres domaines où il a pu intervenir, de sorte qu'il est interdit au syndicat des copropriétaires de critiquer l'exécution du mandat confié au syndicat et de rechercher sa responsabilité ».

Cette ratification porte non seulement sur les actes relevant des pouvoirs donnés au syndic par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 mais également sur les actes qui relèvent d'un pouvoir autonome du syndic, tel celui du licenciement du personnel du syndicat des copropriétaires en application de l'article 31 du décret du 17 mars 1967.

Rappelons en effet qu'aux termes de cet article, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre de catégorie des emplois, tandis que le syndic a seul qualité pour embaucher et licencier le personnel du syndicat des copropriétaires.

Dans un arrêt du 27 septembre 2006, après avoir rappelé que si le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, c'est bien le syndicat et non le syndic l'employeur, la Cour de Cassation constate que le syndic NE peut être condamné à rembourser au syndicat l'intégralité des condamnations mises à sa charge au titre de la rupture du contrat de travail dès lors que la Cour d'Appel a pris soin « de relever que l'assemblée avait donné quitus au syndic »

Il convient toutefois d'ajouter que dans le cas d'espèce, l'assemblée générale avait décidé de mettre en place une nouvelle organisation contraignant le syndic à mettre fin au contrat de travail des salariés.

b) La limite au principe : le quitus doit être donné en connaissance de cause

Pour libérer le syndic vis-à-vis de la copropriété, le quitus doit être donné en parfaite connaissance de cause par l'assemblée générale. Cette règle s'applique d'une façon générale au quitus délivré au mandataire que ce soit ou non en matière de copropriété.

Cela implique tout d'abord que le syndic ait donné une information réelle et complète aux copropriétaires.

En d'autres termes, le quitus ne libère le syndic que s'il est relatif à des faits qui ont été portés à la connaissance de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si le syndic a commis une faute et qu'il a dissimulé sa faute (ou omis d'en informer la copropriété) le syndicat pourra rechercher sa responsabilité nonobstant le quitus qu'il aura préalablement délivré.

C'est ce qu'explique la Cour d'Appel de Toulouse dans un arrêt récent : « le quitus ne couvre pas les actes dont le syndicat des copropriétaires n'avait pas connaissance et dont il n'aurait pas été à même lors du vote d'apprécier les conséquences. L'assemblée générale ne pouvait valablement donner quitus au syndic de copropriété dont elle ignorait la faute commise (...) ».

En revanche, si l'information a été complète et loyale, le quitus libérera effectivement le syndic comme l'a jugé la Cour de Cassation dans un arrêt de rejet de 2006 : « attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la société X avait reçu quitus de sa gestion et informé les copropriétaires de façon précise des impayés et des procédures initiées à l'encontre des défaillants pour le paiement de leurs charges, mais aussi du montant du solde de ses honoraires non réglés (...) la Cour d'Appel a pu sans inverser la charge de la preuve condamner le syndicat des copropriétaires à verser à l'ancien syndic le montant de ses honoraires ».

C'est bien un problème de preuve qui se pose présentement : il ne suffit pas pour le syndic dont la responsabilité est recherchée d'invoquer le quitus qui lui a été délivré, mais il doit de plus rapporter la preuve qu'il a bien informé les copropriétaires sur les faits qui lui sont reprochés.

À l'évidence, cette obligation d'information qui pèse sur le syndic, constitue la meilleure protection de la copropriété quant à la portée du quitus qu'elle peut voter.

Il est vrai cependant que certaines situations feront en elles-mêmes la preuve de l'information des copropriétaires :

- *si l'assemblée générale, après avoir entériné les comptes de la copropriété faisant apparaître paiement du coût des travaux, a donné quitus au syndic, on doit alors considérer que les copropriétaires ont été informés de ce que le syndic a outrepassé ses pouvoirs de mandataire en acceptant un décompte plus élevé que ce qui était contractuellement prévu ;*

- de même, avec les nouvelles dispositions réglementaires, les copropriétaires qui ont donné quitus au syndic pourront difficilement contester ses honoraires dès lors qu'il aura satisfait aux prescriptions du décret comptable quant à leur ventilation.

c) Le contrôle de la Cour de Cassation

C'est bien évidemment au juge du fond qu'il incombe d'apprécier souverainement au regard des faits de la cause si le syndic a apporté une information loyale et complète à l'assemblée générale.

On observera cependant que la Cour de Cassation exerce son contrôle sur la motivation du juge. Par exemple on citera un arrêt de la Cour de Cassation du 17 juin 2003 : « attendu que ayant relevé, **par motifs propres et adoptés** (...), que l'information fournie aux copropriétaires était fautive, la Cour d'Appel a exactement retenu que le quitus n'ayant pas été donné en toute connaissance de cause ne pouvait valoir décharge de responsabilité de ce syndic et qu'une condamnation pouvait être prononcée à son encontre pour les fautes commises au cours de sa gestion ».

3- Vis-à-vis des tiers

Relatif exclusivement aux relations entre le mandant et son mandataire, le quitus ne peut bien évidemment avoir d'effet qu'entre ces deux parties et n'est en aucune façon opposable aux tiers.

Or, les tiers ne sont pas seulement les personnes étrangères à la copropriété, mais ce sont également les copropriétaires eux-mêmes.

Enfin, il est bien évident que si le quitus donné par l'assemblée générale n'est pas opposable aux copropriétaires à titre individuel, le juge saisi d'une action en responsabilité à l'initiative d'un copropriétaire ne manquera pas dans sa décision de relever si le syndic a ou non obtenu quitus de l'assemblée générale : dans l'affirmative la faute du syndic sera plus difficile à établir.

Que retenir de l'analyse qui précède ?

Sans doute le vote du quitus constitue-t-il une décision dont les effets ne sont pas négligeables puisqu'il interdit au syndicat des copropriétaires de rechercher ensuite la responsabilité du syndic pour les fautes commises pendant la période à laquelle s'applique ce quitus.

Mais ce principe général est considérablement tempéré par la jurisprudence constante en matière de quitus donné à un mandataire quel qu'il soit : le quitus n'a effet exonératoire que sur les faits (donc fautes ou erreurs) portés à la connaissance des copropriétaires préalablement à leur vote et dans la mesure où l'assemblée générale a pu avoir conscience de la portée de son acceptation.

Dès lors, peut-on considérer comme justifiée la position des associations de consommateurs incitant les copropriétaires à refuser de voter le quitus au syndic au motif par exemple que : « volontairement vous (les copropriétaires) jetez le voile de l'oubli sur ces erreurs, omissions, négligences, abus... qui peuvent n'apparaître que quelques mois ou années plus tard ; mais surtout vous acceptez qu'il (le syndic) se dégage définitivement de toute responsabilité qui pourrait peser de longues années sur sa gestion » ?

Certes, les intérêts du syndicat des copropriétaires ne coïncident pas nécessairement avec les intérêts personnels du syndic et le quitus au syndic peut être refusé en toute légalité. Si un tel refus peut se comprendre du point de vue égoïste de la copropriété, il constitue cependant, lorsqu'il est systématique, un véritable dévoiement de l'institution créée par la loi du 10 juillet 1965 et qui veut que le syndicat est nécessairement administré par un mandataire, lequel a droit de demander légitimement quitus de son

travail.

La copropriété doit être nécessairement administrée par un syndic, que celui-ci soit un bénévole ou un professionnel. S'il est bénévole, sauf exception dûment motivée, jamais l'assemblée générale ne lui refusera son quitus.

Le refus systématique opposé par les associations de consommateurs ne vise par définition que le syndic professionnel et procède de l'idée habilement répandue que ce syndic est un « arnaqueur » pour les uns, une personne négligente pour d'autres et incompétente pour les derniers.

L'institution de la copropriété a prévu l'équilibre des pouvoirs qui se répartissent entre l'assemblée générale, le conseil syndical et le syndic.

Le conseil syndical a reçu de la loi le pouvoir de contrôler et de conseiller le syndic et à ce titre il constitue le lien indispensable entre l'assemblée générale et le mandataire de la copropriété. Refuser son quitus au syndic, c'est considérer que le conseil syndical est lui-même incompetent car incapable de relever les erreurs ou carences du syndic. Si l'assemblée générale refuse le quitus, elle condamne elle-même le choix qu'elle a fait dans la personne de son syndic. Refuser, par principe, son quitus au syndic, c'est nier tout rapport de confiance entre la copropriété et son syndic.

Certes, les campagnes de « consommateurs » produisent leurs effets : non seulement bien des assemblées générales refusent de voter le quitus, mais encore, un certain nombre de syndics renoncent eux-mêmes à poser la question, certains par avance d'essayer un refus !

Est-ce vraiment trop demander aux copropriétaires que de tenir leur syndic pour honnête et compétent jusqu'à preuve contraire et aux syndics de défendre fièrement leur qualité de mandataire ?

On voit mal en tout cas où se situe le danger pour la copropriété de voter le quitus au syndic dès lors que la jurisprudence, depuis toujours, en écarte les effets pour tous les faits qui n'ont pas été expressément portés à la connaissance des copropriétaires.

RESTE UNE DERNIERE QUESTION A EVOQUER : QUELLE FORME DOIT PRENDRE L'INFORMATION DUE PAR LE SYNDIC AUX COPROPRIETAIRES ? COMMENT S'ASSURER DE LA PARFAITE TRANSPARENCE DE CETTE INFORMATION ?

Lorsqu'un dirigeant de société ou d'association, rend compte à son assemblée générale et demande son quitus, il joint son rapport moral à la convocation de l'assemblée.

Pour quelle raison le syndic n'en fait-il pas autant ? Certes, d'une façon ou d'une autre il justifiera verbalement de sa gestion au cours de l'exercice écoulé. Ce qui implique que préalablement à l'assemblée, il ait préparé son rapport moral et financier. Dès lors, ce ne serait sans doute pas un travail trop important que de joindre ce rapport en la forme écrite à la convocation à l'assemblée générale.

On pourrait parfaitement compéter les dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 en précisant qu'au nombre des pièces qui doivent être obligatoirement jointes à la convocation doit figurer le rapport moral et financier. Dès lors, ce ne serait sans doute pas un travail trop important que de joindre ce rapport en la forme écrite à la convocation à l'assemblée générale.

L'idée n'est pas nouvelle : elle fut défendue en son temps par Monsieur Sorgnard dans un article qui

énumérait les grandes lignes d'un tel rapport :

- le rappel des décisions prises lors de la précédente assemblée générale avec le point sur leur exécution ;
- la comparaison explicative des différences entre le budget voté et les dépenses réalisées ;
- le compte-rendu sur la situation financière et les actions pour avoir paiement des charges dues ;
- l'exposé des problèmes apparus au cours de l'année quant à l'état de l'immeuble et de ses équipements ;
- le compte-rendu des procédures en cours (tant il est vrai qu'il n'existe pas de copropriété sans procès).

Il ne s'agit pas d'obliger le syndic à joindre dans tous le cas ce rapport moral et financier à la convocation à l'assemblée générale. **Simplement le syndic aura le choix : soit il demande le quitus de sa gestion et il joint alors son rapport à la convocation, soit il renonce à demander quitus** ».

Maître LEBATTEUX

Revue Administrer Mars 2007.

B. Lettre adressée par l'ARC à Maître LEBATTEUX

Maître LEBATTEUX

73, boulevard Haussmann

75008 PARIS

Paris, le 11 Avril 2007

Cher Maître,

Nous avons lu avec intérêt l'article sur le « *quitus* » en copropriété que vous avez fait paraître dans la dernière livraison d'Administrer, la revue de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens.

Vous nous permettrez cependant d'apporter quelques réactions et commentaires à ce travail, sachant que nous serons naturellement attentifs à toute réponse de votre part.

Avant cela, Maître, une question : pourquoi, parlant de l'ARC et l'UNARC dites vous toujours : « ces associations DITES de consommateurs » ?

Vous ne pouvez ignorer que l'ARC et les associations de l'UNARC sont des associations représentatives de copropriétaires et que c'est pour cela qu'elles siègent - par l'intermédiaire de l'ARC - à la Commission Relative à la Copropriété où elles représentent effectivement et activement les copropriétaires.

Est-il vraiment si difficile d'appeler un chat un chat et un copropriétaire un copropriétaire ?

Revenons-en au quitus.

1- Notre pensée est non seulement déformée mais retournée.

Nous lisons, en effet, sous votre plume un propos bien singulier : « *Le refus systématique opposé par les associations de consommateurs ne vise par définition que le syndic professionnel et procède de l'idée habilement répandue que ce syndic est un « arnaqueur » pour les uns, une personne négligente pour d'autres et incompétente pour les derniers* ».

Sans parler du fait que, malheureusement, de nombreux syndics sont beaucoup plus « *habiles* » que nous à justifier ces appréciations en effet fort répandues, nous pensons qu'il est regrettable que vous déformiez autant notre position.

En effet, le refus du quitus pour nous ne s'appuie pas sur la SUSPICION entretenue à l'égard du syndic, mais sur d'autres réalités, et plus particulièrement deux réalités.

1^{ère} réalité : le syndic dont vous parlez, brave mandataire indépendant qui viendrait chaque année cueillir en assemblée générale le fruit de la reconnaissance de ses efforts n'existe plus ou presque plus ; LE syndic, c'est aujourd'hui de plus en plus souvent un GROUPE qui possède de nombreux cabinets, qui - eux-mêmes - sont divisés en divers services (paie, assurance, contentieux, etc).

Ces services où peut travailler du personnel plus ou moins bien formé, plus ou moins expérimenté peut commettre des erreurs professionnelles involontaires nombreuses et difficiles à déceler, du moins immédiatement.

Ces erreurs ne sont pas « *dissimulées* » aux copropriétaires ; elles sont mêmes ignorées des cabinets jusqu'à ce qu'elles soient mises en lumière : erreurs sur les paies ; erreurs dans la gestion du personnel ; erreurs dans la gestion des contentieux, les oppositions, les convocations, dans la gestion des fluides, des travaux, etc.

Or, que signifie donner QUITUS à ces énormes entreprises qui, par ailleurs, comme on va le voir sont obligées de par la loi d'être couvertes par une police d'assurance en responsabilité civile professionnelle garantissant le client pendant trente ans (et alors même que voter sur la question du quitus n'est pas, comme vous le dites vous-même, obligatoire)?

2^{ème} réalité : la deuxième réalité, vous la passez entièrement sous silence dans votre texte : il s'agit précisément du fait que les syndics de copropriété exercent une des rares professions à être astreinte à disposer d'une assurance de responsabilité civile professionnelle (ceci précisément pour que leurs clients soient protégés !).

C'est d'ailleurs pour cette raison, essentiellement, que le QUITUS n'a strictement AUCUN sens. Un chirurgien ou un architecte - eux aussi couvert par une telle assurance - aurait-il l'idée de demander le

« QUITUS » de leurs actes ? Aurait-on l'idée de le leur donner ?

Ce que vous oubliez de dire est ceci : si les syndicats demandent avec une telle insistance, voire obstination, leur QUITUS c'est parce qu'ils sont poussés à le faire par les assureurs.

Ceux-ci - contrairement à vous - sont en effet tellement persuadés que le QUITUS emporte décharge de responsabilité qu'ils exigent de leurs clients syndicats qu'ils satisfassent à cette formalité, sous peine de « *sanction* » (augmentation des primes).

Ce n'est pas nous qui le disons, mais les syndicats !

Ainsi, contrairement à ce que vous dites, cher Maître, nous n'appelons pas à refuser le quitus par suspicion, mais :

- a) par prudence : trop d'actes de gestion accomplis par des syndicats qui sont aujourd'hui des entreprises énormes échappent en effet aux copropriétaires les plus avertis ;
- b) par bon sens : pourquoi donner quitus à une personne qui est obligée de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle couvrant ses bénéficiaires pendant trente ans ?

2- Un optimisme bien déplacé

Toute votre démonstration tourne autour du propos suivant : donner QUITUS n'est pas si dangereux que le dit l'ARC et n'a pas l'effet exonérateur qu'on lui prête.

Nous tenons bien sûr à répondre à ce propos.

- a) Si vous aviez raison on se demande pourquoi, comme on l'a déjà dit, les assureurs sont toujours si sensibles à la délivrance du QUITUS par les copropriétaires, à tel point qu'ils menacent d'augmenter les primes d'assurance des syndicats qui ne satisfont pas à cette formalité, comme on l'a dit.
- b) Ceci dit, et une fois rappelé ceci, on doit distinguer deux types de situation :
 - celle où le quitus n'est, en effet, pas exonérateur de responsabilité ;
 - celle où le quitus est exonérateur.

a- Cas où le quitus n'est pas exonérateur de responsabilité

Il est des cas où, bien que l'assemblée générale ait donné quitus, les juges ont fini par reconnaître (en Cour d'Appel et en Cour de Cassation) que la responsabilité du syndic pouvait être engagée.

Ce qui vous incite à écrire : « *Vous voyez, le quitus n'est pas si dangereux ; donc vous pouvez le voter en toute quiétude* » ;

Mais ce que vous oubliez de dire c'est que - lorsqu'on a donné quitus - il va falloir D'ABORD une bataille judiciaire précisément pour déterminer l'EFFET ou non du QUITUS.

Dès lors, avant même de pouvoir débattre de la responsabilité du syndic et de ses conséquences les copropriétés vont devoir, parfois, aller jusqu'en Cassation uniquement pour démontrer que le quitus ne

joue pas, dans ce cas, contre elles.

Conséquence : votez le quitus et il vous faudra forcément engager le moment venu une double bataille et non une seule bataille.

Or, c'est cela que nous ne voulons pas ; des procès coûteux et interminables uniquement pour discuter de l'effet même du quitus.

b- Cas où le quitus est exonérateur de responsabilité

- Mais ce que vous ne dites pas non plus, car cela ne va pas dans le sens de votre démonstration, c'est que - en première instance, donc au Tribunal de Grande Instance - de très nombreux juges ne s'embarrassent pas d'une analyse fine. Pour eux : QUITUS = décharge de responsabilité.
- **Prenons un exemple réel sur cent** : une copropriété de 300 lots située à Bagneux et adhérente à l'ARC se mit à approfondir l'analyse des paies (gardiens et employés d'immeuble) et s'aperçut que le syndic avait commis des erreurs involontaires représentant 25 % des salaires.
- Le syndicat assigna son syndic en responsabilité et se vit débouter ; le juge estima en effet que le syndicat aurait pu, avant de donner quitus, contrôler les paies, que le syndic n'avait rien dissimuler et que, donc, il ne saurait être tenu pour responsable.

Alors ? Aller en Cour d'Appel puis en Cassation pour discuter uniquement du principe du QUITUS ? Certes, cela donnera du travail aux avocats pour mille ans, mais est-ce vraiment l'intérêt des copropriétés et des copropriétaires ?

3- Quitus et information implicite

Vous dites que le quitus est sans conséquence et pour cela vous argumentez ainsi :

« On voit mal en tout cas où se situe le danger pour la copropriété de voter le quitus au syndic dès lors que la jurisprudence, depuis toujours, en écarte les effets pour tous les faits qui n'ont pas été expressément portés à la connaissance des copropriétaires ».

Or ceci est malheureusement inexact : en effet, la jurisprudence n'écarte PAS les effets exonérateurs du quitus pour les faits qui ont été IMPLICITEMENT portés à la connaissance des copropriétaires.

Exemple : le juge constatera que l'assemblée générale a donné quitus, donc donner aussi quitus pour la gestion du personnel et par conséquent que ce quitus couvre les erreurs d'application de la convention collective qui auraient pu être détectées si les copropriétaires avaient procédé à un contrôle rigoureux des paies.

D'ailleurs, vous admettez vous-même que, dans de nombreux cas l'information n'est pas EXPLICITE mais IMPLICITE. Nous vous citons :

« Il est vrai cependant que certaines situations feront en elles-mêmes la preuve de l'information des copropriétaires :

- *si l'assemblée générale, après avoir entériné les comptes de la copropriété faisant apparaître*

paiement à l'entreprise dépassant du coût des travaux, a donné quitus au syndic, on doit alors considérer que les copropriétaires ont été informés de ce que le syndic a outrepassé ses pouvoirs de mandataire en acceptant un décompte plus élevé que ce qui était contractuellement prévu ;

- *de même, avec les nouvelles dispositions réglementaires, les copropriétaires qui ont donné quitus au syndic pourront difficilement contester ses honoraires dès lors qu'il aura satisfait aux prescriptions du décret comptable quant à leur ventilation ».*

Voilà donc, cher Maître, ce que nous voulions vous dire :

- 1- Vous n'avez pas présenté correctement notre position, ce qui est bien regrettable puisque - ce faisant - vous avez oublié l'essentiel à savoir que nous considérons comme inepte de voter un QUITUS à des professionnels obligatoirement couverts en garantie civile professionnelle.
- 2- Vous avez oublié de préciser que les assureurs sont tellement persuadés - comme nous-mêmes - de l'effet exonératoire du QUITUS qu'ils réclament vigoureusement à leurs clients, qu'ils l'obtiennent des copropriétés qu'ils gèrent.
- 3- Vous oubliez de préciser que si certains tribunaux finissent par donner raison aux copropriétaires, c'est au terme d'une épuisante et coûteuse bataille judiciaire.
- 4- Vous oubliez enfin d'insister sur le fait que les juges considèrent souvent que l'information nécessaire peut être délivrée implicitement et non explicitement.

J'ajouterai ceci. Au-delà du débat permanent doctrinal, il y a un aspect pratique négligé dans votre article : les syndicats eux-mêmes estiment (avec nous et leurs assureurs) que le quitus vaut bien décharge de responsabilité. Et voilà pourquoi écarter systématiquement, comme nous le préconisons, le vote du quitus ne peut que favoriser une rigueur de gestion que chacun appelle de ses vœux.

Pour finir sur une note positive, néanmoins nous voudrions aussi vous remercier, puisque dans votre article vous avancez deux points essentiels :

- d'abord en confirmant que délibérer sur le QUITUS n'est pas une obligation, ce que de nombreux syndicats s'ingénient à faire croire ;
- ensuite en prêchant l'idée selon laquelle un syndic qui ne ferait pas de rapport moral détaillé ne peut pas mettre la question du quitus à l'ordre du jour.

Or, force est de constater qu'un tel rapport n'est jamais rédigé ni joint aux convocations, ce qui entacherait donc de nullité l'essentiel du quitus délivré par les syndicats.

Espérant de votre part une réponse à ce courrier sur un thème essentiel, je vous prie de recevoir, cher Maître, l'assurance de mes salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président.