

Mme PFISTER Fritz

138/140 rue de Crimée

75019 PARIS

OBJET: Inscription de Résolution
à l'ordre du jour à
l'AG du 22/04/2024

Lundi 11 Mars 2024

à l'attention de
Madame Plisson KAREN

Bonjour Madame,

Par la présente je vous demande de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de l'AG du 22/04/2024 ma proposition de résolution ci-dessous précédée de mon commentaire; et de bien vouloir inscrire ce point avant le point "Quitus au Syndic" si vous inscrivez ce dernier. Vous remerciant de votre attention et de votre diligence je vous prie de croire, Madame Plisson, en mes sincères salutations.



"QUITUS

COMMENTAIRE

De plus en plus dans de nombreuses copropriétés le syndic n'inscrit pas à l'O.J. de vote sur le "Quitus au syndic". Le quitus n'est pas une question obligatoire et il peut donc être décidé de ne pas l'inscrire à l'O.J. Ni la loi du 10 juillet 1965 ni le Code Civil n'obligent un syndic à demander un quitus pour approuver sa gestion. Seule l'approbation des Comptes est obligatoire (article 1993 du Code Civil).

Sur les conséquences du quitus donné au syndic selon un arrêt 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 syndic et de rechercher sa responsabilité. Cour d'Appel de Chambéry - Afin de préserver les droits des copropriétaires, je propose la résolution:

"L'assemblée générale n'ayant pas connaissance de l'intégralité des actes, correspondances ou dispositions prises par le syndic, mandataire du Syndicat, et, quand bien même elle en aurait connaissance, n'étant pas en mesure d'en apprécier toute la légalité ou la licéité, décide, afin de préserver les intérêts du Syndicat, de ne pas proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'AG du quitus au syndic".

Copie au Conseil Syndical