

Responsabilité du syndic : le quitus ne prive pas le copropriétaire de son action en responsabilité délictuelle

Par sa décision du 29 février 2024 (n°22-24.558), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le copropriétaire, qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic, s'il n'est pas recevable à demander l'annulation de cette résolution, peut rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute.

Pour rappel, le quitus n'est libératoire de responsabilité contractuelle pour le syndic que si l'assemblée a connaissance des actes de gestion qui n'ont pas été dissimulés. Sa responsabilité peut donc être engagée en dehors de ce que le quitus a approuvé. Cette pratique est bénéfique puisqu'elle encourage le syndic et les copropriétaires puisqu'elle invite à travailler en toute transparence.

Néanmoins, à des fins politiques certaines associations de consommateurs recommandent systématiquement de s'opposer au quitus. Depuis de nombreux syndics renoncent à solliciter le quitus pour ne pas se voir opposer un refus injustifié.

Cet arrêt risque d'aggraver la situation en présentant encore de nouvelles limites à l'usage du quitus.

Réf : C.Cass 3ème Civ 29 février 2024 n°22-24.558