Le quitus est un acte par lequel l'assemblée générale des copropriétaires reconnaît que le syndic a correctement accompli sa mission pour une période donnée, le déchargeant de toute responsabilité à l'égard du syndicat pour les actes de gestion dont elle a eu connaissance.

Néanmoins, la loi du 10 juillet 1965, qui encadre la gestion de la copropriété et le rôle du syndic, ne comporte aucune disposition relative au quitus accordé au syndic.

Celui-ci ne revêt donc aucun caractère obligatoire.

Pourtant, en pratique, il n'est pas rare qu'un syndic inscrive le quitus à l'ordre du jour d'une assemblée générale, afin de faire ratifier sa gestion par les copropriétaires.

Néanmoins, certaines associations de consommateurs préconisent de refuser systématiquement de donner le quitus au syndic.

A cet égard, l'Association des Responsables de Copropriétés justifie le refus de donner quitus au syndic par la volonté de protéger le Syndicat des copropriétaires contre toutes les fautes volontaires ou involontaires du syndic.

Dès lors, certains syndics préfèrent ne pas porter à l'ordre du jour la question du quitus, pouvant devenir une source contestation.

Afin de dépasser les positions de principe, nous recommandons certaines bonnes pratiques lors du vote du quitus.

Le quitus est par nature une conséquence du contrat de mandat liant le syndic au syndicat des copropriétaires (**I**), et permet au syndic de justifier de la bonne

exécution de son mandat pour une période donnée (**II**).

Toutefois, cette reconnaissance n'est ni automatique ni irrévocable : la jurisprudence en a strictement délimité la portée, notamment quant à la faculté pour un copropriétaire d'engager la responsabilité du syndic malgré l'octroi d'un quitus (**III**).

I . Sur la nature du quitus :

Le quitus n'est défini ni par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, ni par le Code civil.

En réalité, le quitus est une conséquence du contrat de mandat, conformément à l'article 1993 du Code civil, lequel prévoit :

> « *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*. ».

Ainsi, le quitus est l'acte par lequel le mandant (le syndicat des copropriétaires), reconnaît que le mandataire (le syndic) s'est acquitté régulièrement de sa mission.

Le quitus opère une reconnaissance étendue de la bonne exécution du mandat du syndic, en ce qu'il couvre non seulement la gestion financière, mais également l'ensemble des domaines dans lesquels celui-ci est intervenu.

Ainsi, le quitus vaut constat que «*le syndic a régulièrement assumé la gestion d'ensemble de la copropriété, que ce soit dans le domaine financier ou dans les autres domaines où il a pu intervenir*» (Tribunal Judiciaire de Paris, 8e chambre 2e section, 18 juillet 2024, n° 13/16008).

Par ailleurs, le quitus ne se confond pas avec l'approbation des comptes.

En effet, le Tribunal judiciaire de Marseille en a rappelé la distinction :

> « *L'approbation des comptes porte sur la gestion financière et comptable de la copropriété et ne décharge aucunement l'ancien syndic de sa responsabilité notamment contractuelle, contrairement au vote du quitus, rapport moral portant sur la responsabilité de la gestion.*
>
> *En effet, le quitus donné par l'assemblée est quant à lui libératoire de responsabilité pour les actes de gestion dont l'assemblée générale a eu connaissance, qu'elle ratifie et qu'elle a été à même d'apprécier en connaissance de cause, ceci supposant un exposé complet, sincère et loyal.* » (Tribunal Judiciaire de Marseille, 3e chambre cab a1, 7 janvier 2025, n° 21/03837)

Concernant son vote, le quitus doit faire l'objet d'une résolution inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale et doit porter sur un point distinct de l'approbation des comptes du Syndicat.

L'assemblée vote le quitus à la majorité simple l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Enfin, le quitus n'étant prévu par aucun texte, le syndic n'est en principe pas tenu de joindre un document à l'ordre du jour.

En effet, le décret du 17 mars 1967 ne prévoit aucune notification préalable sur le vote du quitus, contrairement à l'approbation des comptes du syndicat (CA Paris, 7 oct. 1998 : Loyers et copr. 1999, comm. 44 ; Gaz. Pal. Rec. 1999, 1, som., p. 15).

Toutefois, il est recommandé au syndic d'accompagner sa demande de quitus d'un compte rendu de gestion joint à la convocation de l'assemblée générale.

Ce compte-rendu pourrait alors prendre la forme d'un « *rapport moral et financier* » ,incluant par exemple « *le rappel des décisions prises lors de la précédent assemblée générale avec le point sur leur exécution* » ou encore « *l'exposé des problèmes apparus au cours de l'année quant à l'état de l'immeuble et de ses équipements* » (Me LEBATTEUX, revue administrer Mars 2007).

L'établissement d'un rapport moral et financier constitue une bonne pratique que nous recommandons en ce qu'il favorise la transparence de la gestion et la compréhension, par les copropriétaires, des actions menées par le syndic au cours de l'exercice écoulé.

Pour autant, le vote du quitus ne saurait être systématique, et doit faire l'objet d'une appréciation au cas par cas.

Dans les copropriétés bénéficiant d'une gestion fluide, le vote du quitus peut être envisagé comme une simple faculté : il valorise le travail accompli par le syndic et contribue à consolider la relation de confiance avec les copropriétaires.

En revanche, dans les copropriétés exposées à des difficultés, où l'exercice des missions du syndic s'avère particulièrement délicat, le vote du quitus est impératif afin d'encadrer l'étendue de sa responsabilité dans l'exécution de son mandat.

Par exemple, si des travaux ont été votés mais non exécutés, notamment en raison de difficultés liées à une entreprise (retard de chantier), un manque de trésorerie liée à quelques impayés, ou tout autre difficulté de gestion, nous recommandons au syndic d'informer les copropriétaires de toute difficulté rencontrée dans le cadre de son mandat.

Le quitus ne doit être envisagé comme une formalité automatique, mais comme un outil de gouvernance, à manier avec discernement, au regard de la situation propre à chaque copropriété.

La formation des gestionnaires apparaît dès lors comme un levier déterminant pour sécuriser la pratique du quitus et la gestion des copropriétés.

II. Sur les effets du quitus :

a) Sur l'effet libératoire du quitus donné au syndic :

La jurisprudence considère que le quitus a un effet libératoire pour le syndic, mais uniquement pour les actes de gestion dont l'assemblée générale a eu connaissance et dont elle a pu apprécier les conséquences.

Le quitus vaut ratification des actes accomplis par le syndic conformément à son mandat, ainsi que des actes réalisés excédants ses pouvoirs du syndic.

En effet, la Cour d'appel de Paris a rappelé que « *le quitus donné au syndic entraîne ratification par l'assemblée de tous les actes dont elle a eu connaissance, même s'ils excédaient les pouvoirs du syndic, et renonciation à critiquer l'exécution du mandat de syndic* » (Cour d'appel de Paris, 30 octobre 2013, n° 12/11053).

Le quitus emporte donc décharge de toute responsabilité du syndic au titre de l'exécution de son mandant.

A l'inverse, le refus de donner quitus au syndic n'a pas d'incidence directe sur la responsabilité du syndic.

En effet, ce refus ne saurait constituer en soi la reconnaissance d'une faute, mais il préserve la faculté

du Syndicat des copropriétaires de contester la gestion du syndic.

A titre d'exemple, le refus de donner le quitus au syndic ne saurait inverser la charge de la preuve, la Cour d'appel de Colmar ayant rappelé qu'il appartient au Syndicat des copropriétaires de « *produire des pièces suffisantes pour caractériser le bien-fondé de son refus et le caractère qualifié « désastreux » de la gestion assurée* » (Cour d'appel de Colmar, Chambre 3 a, 8 juillet 2024, n° 23/00794).

Enfin, le refus de donner quitus n'équivaut pas à une révocation du syndic (Cass. 3e civ., 24 mai 1978 : Bull. civ. III, n° 218 ; RTD civ. 1978, p. 165, obs. Giverdon), mais il peut apparaître comme un acte de défiance vis-à-vis du syndic, ce qui peut ternir la relation…

b) Sur les limites du quitus :

Pour que le quitus produise un effet libératoire, celui-ci doit être donné en parfaite connaissance de cause par l'assemblée générale.

Le quitus doit reposer sur des éléments portés à la connaissance de l'assemblée générale de façon loyale, complet et sincère, et que l'assemblée a été à même d'apprécier (TJ Paris, 8e ch. 2e sect., 13 févr. 2025, n° 21/05046).

Ainsi, le quitus ne peut couvrir 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 (TJ Paris, 12 déc. 2024, n° 23/11968).

Dès lors, le syndic dont la responsabilité est recherchée devra nécessairement démontrer que les copropriétaires ont bien été informés de sa gestion, et ne saurait se contenter d'opposer le simple vote du quitus.

La jurisprudence consacre ainsi, à la charge du syndic, une véritable obligation

d'information à l'égard des copropriétaires, exigeant un exposé loyal, complet et sincère de sa gestion.

Les juges du fond opèrent un contrôle de l'information délivrée par le syndic et peuvent considérer que les copropriétaires n'ont pas été suffisamment éclairés sur la gestion du syndic.

Dans ce cas, le quitus ne vaut pas décharge de responsabilité et n'empêche pas la condamnation du syndic pour les fautes commises dans l'exercice de son mandat (Cass. 3e civ., 17 juin 2003, n° 02-11.928).

En outre, dans un arrêt récent, la Cour de cassation a jugé 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, en application de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, l'annulation de cette résolution, peut rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute.* » (Cour de cassation, Chambre civile 3, 29 février 2024, 22-24.558, Publié au bulletin)

Ainsi, les copropriétaires ont la faculté d'engager la responsabilité du syndic sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, en rapportant l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

Le quitus donné par l'assemble générale ne prive donc pas les copropriétaires individuellement de la possibilité d'agir contre le syndic en cas de préjudice individuel et non collectif.

Conclusion

Le quitus accordé au syndic, bien qu'il soit un acte de ratification de la gestion du syndic, n'a pas une portée absolue.

Nous avons constaté que sous l'impulsion d'une association de consommateurs, certains syndicats refusent systématiquement de donner le quitus au syndic en raison de son « effet libératoire ».

En réalité, le quitus ne libère le syndic de sa responsabilité que pour les actes de gestion connus et appréciés par l'assemblée générale lors du vote, dans le cadre d'une information complète, loyale et sincère.

Il ne fait pas obstacle à la recherche de la responsabilité du syndic pour des fautes ou des actes dissimulés, ni à l'action individuelle des copropriétaires pour un préjudice personnel.

Dans cette perspective, nous recommandons au syndic d'accompagner sa demande de quitus d'un compte rendu de gestion joint à la convocation de l'assemblée générale, lequel pourrait prendre la forme d'un rapport moral et financier.

Pour autant, le vote du quitus ne saurait être systématique, et doit faire l'objet d'une appréciation au cas par cas.

Le quitus doit être envisagé comme un outil de gouvernance, à manier avec discernement, au regard de la situation propre à chaque copropriété

Dans le cadre d'une défiance systématique, l'intérêt de la mise au vote du quitus peut faire l'objet d'un échange en amont avec le Conseil Syndical.

La formation des gestionnaires apparaît dès lors comme un levier déterminant pour

sécuriser la pratique du quitus et d'éviter des oppositions stériles.

Sources

- JurisClasseur Construction – Urbanisme 96-25 : SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ. – Approbation des comptes et quitus ;
- ARC dossier du mois de mai 2007 « Retour sur le Quitus. » ;
- Me LEBATTEUX, revue administrer Mars 2007