

**Arrêt n° 1391 du 27 novembre 2013 (12-26.395) - Cour de cassation -
Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2013:C301391**

Rejet

Demandeur(s) : La société David

Défendeur(s) : Le syndicat des copropriétaires de la résidence Trouville Palace ; et autre

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 22 mai 2012), que la société David, propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation de l'assemblée générale du 31 mai 2008 et subsidiairement de la décision n° 7 A ayant autorisé la réalisation de travaux à hauteur de 205 000 euros, et en indemnisation du préjudice consécutif aux agissements du syndic ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société David fait grief à l'arrêt de rejeter la demande d'annulation de la décision n° 7 A alors, selon le moyen, que lorsqu'il est prévu des travaux par la copropriété, pour satisfaire à l'obligation de mise en concurrence des marchés de travaux, il est imposé à l'assemblée générale de demander pour les travaux envisagés une pluralité de devis ou d'établir un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; que ces devis doivent être annexés à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale ; qu'en se bornant, pour rejeter la demande d'annulation de la résolution 7 A relative aux travaux portant sur la tourelle et le traitement de la fissure en façade au niveau de l'appartement « Fouquet » formulée par la société David, à relever que les rapports de l'architecte annexés à la convocation décrivaient les travaux et comportaient des devis d'entreprises sans rechercher, comme il leur était demandé, si, sur chacun des travaux envisagés la mise en concurrence avait été effectuée par la demande d'au moins deux devis, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 19-2 dans sa version issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, ensemble l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que des devis avaient été demandés à deux ou trois entreprises dont le nom était précisé pour chacun des lots, et en ayant exactement déduit que l'obligation de mise en concurrence avait ainsi été respectée, la circonstance que pour certains lots, les entreprises consultées n'aient pas toutes répondu n'affectant pas la régularité de la délibération dès lors que les documents annexés à la convocation décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que leur coût global et par lots, de sorte que les copropriétaires avaient disposé des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, [...] :

Attendu qu'ayant retenu que le commerce de la société David avait toujours continué à fonctionner, la cour d'appel, appréciant la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui

étaient soumis, a souverainement retenu qu'elle ne justifiait pas d'un préjudice, et a ainsi, sans être tenue de suivre la société David dans le détail de son argumentation, répondu à ses conclusions ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Président : M. Terrier

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : Me Foussard ; SCP Gaschignard ; SCP Monod et Colin
