

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

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 « Z... » 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, ci-après annexé :

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 ;

Condamne la société David aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société David à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Trouville palace la somme de 3 000 euros et à la société Cabinet Verger la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société David ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept novembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société David.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande d'annulation de la Société DAVID de la résolution 7 A de l'assemblée générale du 31 mai 2008 ;

AUX MOTIFS QUE « s'agissant de la résolution 7 A, il en résulte que les copropriétaires ont reçu, en même temps que leur convocation : le rapport préliminaire de M. X..., architecte, expliquant les désordres, et décrivant les travaux nécessaires pour y remédier (annexe 3) ; le rapport financier numéro 1 du même architecte comportant le devis quantitatif estimatif, établi pour la consultation des entreprises (annexe 4), avec le détail des travaux prévus pour chaque lots (échafaudages, maçonnerie, menuiseries, plâtrerie isolation, chauffage) ; que le rapport financier du 18 avril 2008 du même architecte comportant le résultat de l'appel, d'offres avec les devis de chacune des entreprises mieux-disantes et des entreprises non retenues (annexe 5) ; qu'il résulte de ces pièces que des devis ont été demandés à deux ou trois entreprises dont le nom est précisé pour chacun des lots ; que la mise en concurrence a donc bien été réalisée conformément à l'article 19-2 du décret ; que la circonstance que, pour certains lots, les entreprises consultées n'aient pas toutes répondu, n'affecte 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 ont disposé des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause, au vu des renseignements qui leur étaient communiqués ; que par ailleurs, l'avis du conseil syndical est exigé non pour la validité de la décision mais pour l'information des copropriétaires ; que la circonstance que l'avis écrit du conseil syndical n'ait pas été joint à la convocation ne constitue pas par conséquent une cause de nullité des délibérations ; que le conseil syndical a bien été consulté le 10 mars 2008, sur les travaux de la tourelle et le sinistre Z... et il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 mai 2008 que la présidente du conseil syndical a fait un rapport oral avant qu'il soit procédé au vote de la résolution 7A ; que la SARL David sera déboutée de sa demande en annulation de cette résolution » ;

ALORS 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 « Z... » 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.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt encourt la censure ;

EN CE QU'il a, tout en constatant que le lot n° 40 appartenant à la SARL DAVID est aux termes du règlement de copropriété un règlement commercial, maintenu néanmoins confirmant le jugement entrepris la somme allouée à la SARL DAVID à 500 € et rejeté sa demande de dommages et intérêts pour le surplus ;

AUX MOTIFS QUE « la SARL DAVID sollicite l'indemnisation du préjudice résultant du caractère illégal de la décision lui interdisant d'exercer tout commerce dans la résidence, contrairement aux dispositions du règlement de copropriété ; que toutefois, cette décision est le fait du syndicat des copropriétaires et n'engage pas la responsabilité personnelle du

syndic ; qu'en outre, il convient d'observer que la SARL David était représentée par M. Y...à l'assemblée générale du 2 juin 2007. Celle-ci aurait pu exercer un recours contre cette résolution, sans en attendre la notification si elle en subissait un préjudice immédiat ; qu'or elle ne l'a pas fait. Elle écrit d'ailleurs que son commerce de restauration a toujours continué de fonctionner ; que la demande de dommages et intérêts doit par conséquent être rejetée ; que s'agissant des problèmes d'inondation de la cave, le premier juge a exactement considéré que le syndic avait effectué les démarches utiles pour que soient résolues les difficultés liées aux remontées d'eau dans le sous-sol dont se plaignait M. Y...; qu'il n'est pas démontré qu'il ait commis une faute dans l'exercice de sa mission de syndic ; que la SARL DAVID sera déboutée de sa demande en dommages et intérêts de ce chef ; qu'enfin le Premier juge a exactement caractérisé la faute consistant pour la SARL 49 rue de la République à avoir fait arracher manu militari et sans mise en demeure préalable, l'enseigne appartenant à : la SARL David, portant ainsi atteinte, à son droit de propriété ; qu'il a également exactement apprécié le préjudice en résultant étant observé que la pièce numéro. 15 concerne non pas le remplacement de l'enseigne posée sur l'immeuble Trouville Palace, enlevée à l'initiative de la SARL 49 rue de la République, mais la confection de deux panneaux publicitaires destinés à être posés sur la route nationale de Paris à Bonneville sur Touques » ;

ALORS QU'au titre des préjudices subis, la SARL DAVID faisait valoir notamment le fait qu'elle avait été l'objet de la part de la SARL 49 rue de la République, aujourd'hui dénommée Cabinet Verger, d'un certain nombre de courriers montrant une certaine animosité de la part de la SARL 49 rue de la République et des menaces répétitives de procédures aux fins de condamnation sous astreinte de faire supprimer l'exercice de l'activité commerciale prétendument interdite de la SARL DAVID ; qu'en ne répondant pas aux demandes de la SARL DAVID sur ce point pourtant essentiel quant à la détermination et à l'indemnisation du préjudice subi par la SARL DAVID, les juges du fond ont entaché leur décision d'un défaut de réponse à conclusions et partant violé l'article 455 du Code de procédure civile.