

9 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-12.658

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300230

Titre

- copropriété
- syndicat des copropriétaires
- assemblée générale
- décision
- décision autorisant des travaux
- obligation de mise en concurrence des marchés et des contrats
- validité
- conditions
- détermination

Sommaire

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats impose, lorsque plusieurs devis ont été notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, qu'ils soient soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 mars 2022

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 230 FS-B

Pourvoi n° T 21-12.658

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 MARS 2022

M. [S] [T], domicilié [Adresse 4], a formé le pourvoi n° T 21-12.658 contre l'arrêt rendu le 15 décembre 2020 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre, 2e section), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3], représenté par son syndic la société Socagi, domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [T], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat du syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 2], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 1er février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, Gallet, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Motivation

Faits et Procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 décembre 2020), M. [T] est propriétaire de deux appartements dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.
2. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2016, une résolution n° 20 relative aux travaux de ravalement de façade et d'isolation de l'immeuble par l'extérieur a été adoptée.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

4. M. [T] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la résolution n° 20 de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2016, alors « que la mise en concurrence suppose que plusieurs devis soient soumis au vote de l'assemblée générale ; que l'assemblée générale ne peut valablement voter que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; que dès lors, en l'espèce, la mise en concurrence étant obligatoire en vertu de la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 18 juin 2015, il était exclu que l'assemblée générale vote sur le seul devis mentionné à l'ordre du jour et choisi par l'architecte, qui n'avait pas le pouvoir de se substituer à l'assemblée dans la sélection de l'entreprise, et non sur chacun des devis des soumissionnaires ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 13 et 19 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

5. Selon le premier de ces textes, l'assemblée générale des copropriétaires arrête un montant des marchés et des contrats, autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

6. Selon le second, la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat du syndic, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

7. Il résulte de ces textes que la mise en concurrence impose, lorsque plusieurs devis ont été notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, qu'ils soient soumis au vote de l'assemblée générale.

8. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 20, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, quand bien même un seul devis a été soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, plusieurs devis ont été joints à la convocation et le maître d'oeuvre a procédé à leur audit en expliquant les raisons du choix de l'entreprise retenue, de sorte que les copropriétaires ont été en mesure de voter cette résolution en connaissance de cause.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

10. Tel que suggéré par le mémoire ampliatif, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

11. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

12. Il résulte des constatations de l'arrêt que plusieurs devis ont été joints à la convocation des copropriétaires mais qu'un seul a été soumis au vote de l'assemblée générale.

13. Il s'ensuit que la résolution n° 20 doit être annulée.

Dispositif

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de M. [T] en annulation de la résolution n° 20 adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2016, l'arrêt rendu le 15 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

ANNULE la résolution n° 20 adoptée lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble résidence [Adresse 2] du 23 juin 2016 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] aux dépens exposés devant les juges du fond ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] à payer à M. [T] la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles exposés devant les juges du fond ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] aux dépens de cassation ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] et le condamne à payer à M. [T] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. [T]

M. [T] reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande tendant à l'annulation de la résolution n° 20 de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2016 ;

1- ALORS QUE sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, pour la validité de la décision, les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis, ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat ; que cette règle a pour finalité de permettre aux copropriétaires de disposer directement et personnellement de l'ensemble des éléments leur permettant de choisir une entreprise ; que dès lors, un rapport établi par un tiers synthétisant les différents éléments des devis des soumissionnaires ne peut pallier l'absence de communication aux copropriétaires des devis dans leur intégralité et dans une forme permettant un véritable contrôle ; qu'en jugeant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;

2- ALORS QUE la mise en concurrence suppose que plusieurs devis soient soumis au vote de l'assemblée générale ; que l'assemblée générale ne peut valablement voter que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; que dès lors, en l'espèce, la mise en concurrence étant obligatoire en vertu de la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 18 juin 2015, il était exclu que l'assemblée générale vote sur le seul devis mentionné à l'ordre du jour et choisi par l'architecte, qui n'avait pas le pouvoir de se substituer à l'assemblée dans la sélection de l'entreprise, et non sur chacun des devis des soumissionnaires ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 13 et 19 du décret 67-223 du 17 mars 1967 et 1103 du code civil.

Cour d'appel de versailles 4b
15 décembre 2020 (n°18/05469)

[VOIR LA DÉCISION](#)

Textes appliqués

Articles 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 09-03-2022](#)
- [Cour d'appel de Versailles 4B 15-12-2020](#)