



L'obligation du syndic dans le cadre de la mise en concurrence pour les travaux de copropriété

publié le 10/12/2013, vu 4980 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 27 novembre 2013 qui a apporté un éclairage intéressant concernant l'obligation de mise en concurrence pour les travaux de copropriété en application de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967. Les juges du droit considèrent aux termes de cette décision que l'obligation de mise en concurrence est respectée dès lors que des devis ont été demandés à deux ou trois entreprises dont le nom a été précisé pour chacun des lots et que les documents annexés à la convocation à l'assemblée générale décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que leur coût global et par lots.

La Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 27 novembre 2013 qui a apporté un éclairage intéressant concernant l'**obligation de mise en concurrence pour les travaux de copropriété** en application de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les juges du droit considèrent aux termes de cette décision que l'obligation de mise en concurrence est respectée dès lors que des devis ont été demandés à deux ou trois entreprises dont le nom a été précisé pour chacun des lots et que les documents annexés à la convocation à l'assemblée générale décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que leur coût global et par lots.

En l'espèce, une société, propriétaire de plusieurs lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, avait assigné **le syndicat des copropriétaires et le syndic** en annulation à titre principal de l'assemblée générale et subsidiairement d'une résolution ayant autorisé la réalisation de travaux à hauteur de 205 000 euros.

La Cour d'appel n'a pas donné satisfaction à l'argumentation du copropriétaire.

Les juges d'appel ont rejeté la demande d'annulation de la résolution relative aux travaux en relevant que les rapports de l'architecte annexés à la convocation décrivaient les travaux et comportaient des devis d'entreprises.

La société copropriétaire a formé un pourvoi en cassation en faisant grief aux juges d'appel de n'avoir pas respecté l'article 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans sa version issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 en ne recherchant pas si, sur chacun des travaux envisagés la mise en concurrence avait été réalisée par la demande d'au moins deux devis.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi en retenant que la circonstance que pour certains lots, les entreprises consultées n'aient pas toutes répondu n'affectent 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.

En d'autres termes, **l'obligation de mise en concurrence des entreprises** (qui résulte d'un vote en assemblée générale au-delà d'un certain montant : article 21 de la loi du 10 juillet 1965,) **est respectée dès lors que le syndicat des copropriétaires a sollicité plusieurs devis.**

(Cass. 3e civ., 27 nov. 2013, 1er moyen, n° 12-26.395)