

Le : 24/07/2013

**chambre civile 3**

**Audience publique du 19 décembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-17.178**

ECLI:FR:CCASS:2012:C301556

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier, président**

Mme Abgrall, conseiller apporteur

M. Bruntz, avocat général

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Capron, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte au syndicat des copropriétaires du 1 cité Riverin à Paris du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Generali IARD ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 février 2011), que la société Itraco était propriétaire de plusieurs lots du bâtiment A et des lots 29 et 30 constituant le bâtiment B dans un immeuble en copropriété assuré par la société Generali IARD, qu'à la suite de la rupture de canalisations communes, le bâtiment B s'est effondré et a dû être démoli, qu'au vu du rapport d'expertise judiciaire rendu à la demande de la société Itraco, le syndicat des copropriétaires du 1 cité Riverin (le syndicat) a assigné la société Generali en paiement d'une certaine somme au titre du coût des travaux de remise en état de la cour et de la valeur des lots 29 et 30 rachetés par le syndicat à la société Itraco ; que celle ci a assigné le syndicat et la société Generali en indemnisation de ses divers préjudices et remboursement des frais d'expertise judiciaire, que ces deux procédures ont été jointes ;

Attendu que pour condamner le syndicat à payer à la société Itraco la somme de 36 675, 86 euros en remboursement de sa quote-part dans les travaux de confortation et de reconstruction de la copropriété, l'arrêt retient que le remboursement de la somme versée par la société Generali au syndicat en exécution du jugement déféré, devait être effectué au profit des copropriétaires ayant payé ces travaux et ne sauraient profiter aux copropriétaires ayant cette qualité à la date du remboursement, ce qui constituerait un enrichissement sans cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le trop perçu sur provisions qui apparaît après la mutation à titre onéreux de lots de copropriété est porté au crédit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires du 1 cité Riverin 75010 Paris à payer à la société Itraco la somme de 36 675, 86 euros en remboursement de la quote part de celle-ci dans les travaux confortatifs et de reconstruction de la copropriété, l'arrêt rendu le 8 février 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société MJA en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Itraco aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société MJA en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Itraco à payer au syndicat des copropriétaires du 1 cité Riverin 75010 Paris la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société MJA ;

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 dix-neuf décembre deux mille douze.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires 1 cité Riverin

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires du 1, cité Riverin à payer à la société ITRACO la somme de 36. 675, 86 € en remboursement de la quote-part de celle-ci dans les travaux confortatifs et de reconstruction de la copropriété ;

AUX MOTIFS QUE « la SELFA MJA, contestant le jugement qui a rejeté cette demande, sollicite le remboursement de la somme de 36. 675, 86 € versée par la société ITRACO à la copropriété au titre de sa quote-part dans les travaux confortatifs de reconstruction ; que le syndicat des copropriétaires réplique que la SELAFA MJA ne peut réclamer le remboursement de la quote-part de la société ITRACO dans les travaux en cause, relatifs aux parties communes, et auxquels chaque copropriétaire doit participer ; qu'à la suite du paiement effectué par la société GENERALI en vertu de l'exécution provisoire du jugement, il a procédé à la répartition de la somme perçue entre les copropriétaires qui étaient effectivement copropriétaires au moment de l'appel de charges du 3e trimestre 2008, et que la société ITRACO qui n'était plus copropriétaire, ne pouvait y prétendre ; qu'au surplus, la société ITRACO n'a réglé qu'une somme de 18. 780, 12 € et ne démontre pas le versement de la somme de 36. 675, 86 € qu'elle allègue ; mais considérant que la SELAFA MJA fait pertinemment valoir que le remboursement de la somme versée par la société GENERALI au syndicat des copropriétaires en exécution du jugement déferé doit être effectué au profit des copropriétaires ayant payé ces travaux et ne saurait profiter aux copropriétaires ayant cette qualité à la date du remboursement, ce qui constituerait un enrichissement sans cause ; qu'il résulte des documents produits que la société ITRACO a versé la somme de 36. 675, 86 € au titre desdits travaux ; qu'en effet, la SELAFA MJA communique une opposition faite le 12 novembre 2001 par le syndic de la copropriété entre les mais de la SCP X...- Y..., notaire, pour un montant de 370. 106, 88 francs, ultérieurement ramené à 244. 000 francs, ainsi qu'une lettre du 8 février 2002 de la société ITRACO adressée au syndic faisant état d'un trop versé de 5. 951, 61 € et un chèque du syndic du 15 février 2002 à l'ordre de la société ITRACO en remboursement de ladite somme de 5. 951, 61 € ; que la société GENERALI qui a déjà effectué ce règlement, ne saurait être condamnée une seconde fois à y procéder ; qu'il convient donc, infirmant le jugement déferé, de condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la SELAFA MJA la somme de 36. 675, 86 € » ;

1°) ALORS QU'une contradiction entre les motifs et le dispositif du jugement équivaut à un défaut de motif ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires du 1, cité Riverin au profit de la société ITRACO tout en visant, dans ses motifs, une condamnation au profit de la SELAFA MJA, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne saurait permettre au demandeur d'éluder l'application de la règle normalement applicable à la situation considérée ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'enrichissement sans cause, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par ses conclusions (signifiées le 26 octobre 2010, p. 11, al. 3), si les règles de la copropriété ne réservaient pas le versement d'un éventuel crédit aux seuls membres d'une copropriété au jour de la date de ce versement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1371 du Code civil et des principes régissant l'enrichissement sans cause ;

3°) ALORS QU'en cas de mutation d'un lot de copropriété, le trop perçu éventuel de provision sur les charges révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit de celui qui est copropriétaire lors de cette dernière ; qu'en jugeant que le remboursement de la somme versée par la compagnie GENERALI IARD au syndicat des copropriétaires du 1,

cité Riverin en exécution du jugement devait être effectué au profit des copropriétaires ayant payé ces travaux et ne saurait profiter aux copropriétaires ayant cette qualité à la date du remboursement, la Cour d'appel a violé l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, le succès de l'action fondée sur l'enrichissement sans cause suppose l'enrichissement du défendeur ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires du 1, cité Riverin au profit de la société ITRACO après avoir constaté que le remboursement des sommes versées par l'assureur ne saurait profiter aux copropriétaires ayant cette qualité à la date du remboursement sauf à constituer un enrichissement sans cause, ce dont il résultait que ce n'est pas le syndicat des copropriétaires du 1, cité Riverin, défendeur à l'action, qui s'était enrichi mais les copropriétaires, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant nécessairement de ses propres constatations, violant ainsi l'article 1371 du Code civil ensemble les principes régissant l'enrichissement sans cause.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 8 février 2011

**Titrages et résumés :** COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Paiement - Provision - Trop perçu - Trop perçu révélé postérieurement à une mutation à titre onéreux - Versement - Destinataire - Détermination - Domaine d'application

Les dispositions de l'article 6-2 3° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, aux termes desquelles le trop perçu sur provisions qui apparaît après la mutation à titre onéreux de lots de copropriété est porté au crédit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, s'appliquent aux sommes remboursées par un syndicat de copropriétaires à chacun des copropriétaires, correspondant à leurs quotes-parts dans des travaux de confortation et de reconstruction de parties communes, après que la compagnie d'assurance du syndicat lui eut elle-même remboursé le montant de ces travaux en exécution d'un jugement

**Textes appliqués :**

- article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967