

1 février 2018  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 16-27.331

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2018:C310060

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 1er février 2018

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10060 F

Pourvoi n° P 16-27.331

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par :

1°/ Mme Denise X..., épouse Y..., domiciliée [...],

2°/ M. Patrick Y..., domicilié [...],

3°/ Mme Martine Y..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 29 septembre 2016 par la cour d'appel d'[...] chambre A), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Jean-François Z..., domicilié [...],

2°/ au syndicat des copropriétaires [...], dont le siège est [...] -la-Bocca, représenté par son syndic la société Azur gestion, domicilié [...],

3°/ à la société Azur Gestion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. A..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Bouloche, avocat des consorts Y..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Z... ;

Sur le rapport de M. A..., conseiller référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Motivation

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

## Dispositif

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts Y... ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier février deux mille dix-huit.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

Le premier moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts Y... de leur demande de condamnation de Me Z... au paiement de dommages-intérêts ;

Aux motifs qu'« ainsi que l'a exactement relevé le premier juge, les consorts Y... ne démontrent pas l'existence d'une faute imputable au notaire, lequel, au reçu de l'état daté du syndic, a interrogé ses clients sur ce qui leur était réclamé, a reçu un accord écrit de Mme Y... aux fins de paiement des sommes réclamées, et effectué le paiement au vu de cet accord, en l'absence d'opposition écrite immédiate des autres vendeurs dont il était le mandataire, permettant ainsi à ceux-ci de percevoir le solde du prix de vente ; il n'est pas plus démontré que Mme Y... aurait donné son accord sous la contrainte du notaire » (arrêt p 4 § 6) ;

Et aux motifs adoptés du jugement que « conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 applicable aux ventes de lots de copropriété, le notaire en charge de la régularisation de l'acte demande au syndic un état daté faisant le bilan des charges de copropriété liées au lot. Avant la signature, et en application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur doit présenter un certificat délivré depuis moins d'un mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat. A défaut, le notaire adresse un avis de mutation au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours suivant l'acte, délai à l'expiration duquel, le syndic pourra obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire sur le prix de vente.

Il ressort des éléments de la procédure que Me Z... a, en réponse au questionnaire adressé au syndic de copropriété, reçu de ce dernier un état daté établi le 3 octobre 2013 faisant apparaître un solde au débit des consorts Y... de 2 750 € (en ce compris les frais de rédaction de l'état). Suivant courriers des 27 et 28 novembre 2013, Me Z... a sollicité les vendeurs par l'intermédiaire de leur conseil quant à leur position relativement aux sommes réclamées par le syndic. Aux termes de ces courriers, Me Z... informait les vendeurs des conséquences en cas de refus de payer et, en particulier du coût engendré par la procédure d'opposition prévue par les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 alors applicable.

Aucune opposition des vendeurs n'a été adressée au notaire avant la régularisation de l'acte.

Au contraire, un accord aux fins de paiement a été obtenu de la part de Denise Y... en sa qualité de copropriétaire. Sur la base de cet accord, le paiement des sommes réclamées a été régularisé par le notaire préalablement à la réitération de l'acte définitif de vente.

Le certificat prévu par l'article 20 de la loi sus-citée a alors été délivré par le syndic.

De ces considérations, il résulte que Me Z... dans le cadre de son devoir de conseil, a entrepris et obtenu, préalablement à la régularisation de l'acte de vente, le paiement amiable des sommes réclamées par le syndicat dont il ne lui appartenait pas d'apprécier le bien fondé étant entendu que les parties disposaient de la libre appréciation de leur droit

pour s'y opposer. En l'état du paiement ainsi obtenu, Me Z... n'était nullement tenu de mettre en mouvement la procédure d'opposition prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, et alors que rien ne permet utilement de remettre en cause l'accord au paiement donné par Denise Y..., aucune faute ne saurait valablement lui être reprochée.

La demande de dommages et intérêts formée par les demandeurs à son encontre de ce chef sera donc rejetée » (jugement p 3, § 3 et suiv.);

1-Alors que lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic datant de moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de mutation doit être adressé par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété ; que cette formalité de l'avis est substantielle ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a estimé que les consorts Y... ne démontraient pas l'existence d'une faute imputable au notaire dès lors que Mme Denise Y... avait donné son accord sur l'état daté du syndic aux fins de paiement des sommes réclamées ; qu'en statuant ainsi alors qu'en l'absence de certificat libératoire présenté par le vendeur, Me Z... aurait dû adresser un avis de mutation par lettre recommandée avec accusé de réception et qu'à défaut, il engageait sa responsabilité, la cour d'appel a violé les articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 1382 du code civil ;

2-Alors que le certificat délivré par le syndic le 3 octobre 2013 précisait que le copropriétaire, soit Mme Denise Y..., restait débitrice de la somme de 2 735 € ; qu'en considérant que le syndic avait délivré le certificat de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire libératoire de toute obligation à l'égard du syndicat de copropriétaires, après le paiement des charges de copropriété, la cour d'appel a dénaturé ledit certificat, en violation de l'article 1134 du code civil.

Le second moyen de cassation reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté les consorts Y... de leur action en répétition de l'indu dirigée contre le syndicat de copropriétaires de l'immeuble [...] représenté par le syndic, la SARL Azur Gestion ;

Aux motifs que « de même, par l'apposition de son autorisation de paiement sur le décompte du syndic, Mme Y... a reconnu la réalité de la créance du syndicat et du syndic, s'agissant de frais de procédure ainsi que des frais d'établissement de l'état daté nécessaire à la vente ; il ne saurait dès lors, être soutenu que le paiement serait intervenu par erreur et sans cause, étant rappelé que le notaire avait écrit au conseil des consorts Y... dès le 27 novembre 2013 en lui transmettant le détail des sommes réclamées et en lui demandant de lui faire connaître la position de ses clients, courrier resté, comme celui de relance du 28 novembre 2013, sans réponse avant plusieurs jours et, en tous les cas antérieurement au paiement ; les consorts Y... qui ne rapportent ni la preuve de l'absence de fondement du paiement intervenu ni d'un paiement par erreur, ne sont donc pas fondés à soutenir, par voie d'affirmation, que les sommes réclamées l'ont été en exécution d'obligations inexistantes » (arrêt p 4 § 7)

Et aux motifs adoptés du jugement que « vu les dispositions de l'article 9 du cpc, vu les dispositions des articles 1376, 1377 du code civil, il n'est pas démontré que le paiement litigieux est sans cause. Les demandeurs qui se contentent de l'affirmer ne démontrent nullement que les sommes réclamées par le syndic et payées l'ont été sur la base d'une "obligation inexistante" » (jugement p. 4) ;

1°) Alors que le paiement même fait volontairement donne lieu à répétition lorsqu'il est indu ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a débouté les consorts Y... de leur action en restitution des sommes versées par erreur en paiement de la prétendue créance du syndicat de copropriétaires de l'immeuble [...] au motif qu'ils avaient autorisé ledit paiement et ainsi reconnu la réalité de ladite créance, si bien qu'ils ne pourraient plus soutenir que le paiement serait intervenu par erreur et sans cause ; qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'une erreur ayant entraîné le paiement n'est pas une condition de la répétition de l'indu, la cour d'appel a violé l'article 1235 du code civil ;

2°) Alors qu'il incombe au syndicat des copropriétaires de justifier de la réalité de sa créance à l'encontre d'un copropriétaire ; qu'un décompte émanant de celui-là ne peut pas constituer cette preuve ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a débouté les consorts Y... de leur action en répétition de l'indu de la soi-disant créance du syndicat de copropriétaires de l'immeuble [...] demandée par le syndic aux motifs qu'ils ne rapportaient ni la preuve de l'absence de fondement du paiement intervenu ni d'un paiement par erreur ; qu'en statuant ainsi, sans constater que les prétendus créanciers

avaient justifié de leur créance de frais de procédure, ce que les consorts Y... ont contesté (conclusions p 3 § 10), autrement que par un état daté établi par le syndic lui-même et payé par erreur, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du code civil ;

3°) Alors que les consorts Y... ont également soutenu qu'aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété et aucune décision judiciaire ne les obligeait à payer les frais de procédure réclamés par le syndicat de copropriétaires ; qu'en déboutant les consorts Y... de leur action en répétition de l'indu sans répondre à ce moyen, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

## **Textes appliqués**

Article 1014 du code de procédure civile.