

26 octobre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-12.674

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300736

Titres et sommaires

URBANISME - Bâtiments menaçant ruine ou insalubres - Immeuble déclaré irrémédiablement insalubre - Démolition - Exécution d'office des travaux - Coût à la charge du propriétaire - Exclusion - Cas - Annulation de l'arrêté de péril imminent - Effets - Action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause - Possibilité

L'impossibilité pour le maire de délivrer un titre exécutoire afin de mettre à la charge du propriétaire, sur le fondement de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux exécutés d'office par la commune sur le fondement d'un arrêté de péril imminent, annulé par la juridiction administrative, ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause

QUASI-CONTRAT - Enrichissement sans cause - Action de in rem verso - Caractère subsidiaire - Portée

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 736 FS-B

Pourvoi n° K 21-12.674

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 OCTOBRE 2022

Le syndicat des copropriétaires [Adresse 3], dont le siège est [Adresse 3], [Localité 4], représenté par Mme [P] [O], agissant en qualité d'administrateur judiciaire, domiciliée [Adresse 2], [Localité 1], a formé le pourvoi n° K 21-12.674 contre les arrêts rendus les 28 mars 2019 et 19 novembre 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-3), dans le litige l'opposant à la commune de [Localité 4], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité, [Adresse 5], [Localité 4], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 3], de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la commune de [Localité 4], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 20 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Greff-Bohnert, M. Boyer, Mmes Abgrall, Grall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Davoine, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon les arrêts attaqués (Aix-en-Provence, 28 mars 2019 et 19 novembre 2020), Mmes [X] et [B] et MM. [H], [V] et [Y] sont copropriétaires d'un immeuble situé [Adresse 3], à [Localité 4].
2. Au vu d'un rapport d'expertise préconisant la réalisation de travaux, le maire de la commune de [Localité 4] (la

commune) a pris, le 15 janvier 2008, sur le fondement de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, un arrêté de péril imminent ordonnant aux copropriétaires de démolir une extension en façade Est du bâtiment, de démolir la toiture et de la reconstruire, de chaîner la partie supérieure de la structure de l'immeuble et de poser des témoins de contrôle de mouvement des fissures dans l'escalier, en confortant le plancher des combles en cas d'aggravation des fissures.

3. Au cours de l'été 2009, la commune a fait réaliser d'office les travaux.

4. Par un jugement rendu le 28 février 2012, la juridiction administrative a annulé l'arrêté de péril imminent, sauf en ce qui concerne les travaux sur l'extension de la façade Est.

5. La commune a assigné le syndicat des copropriétaires [Adresse 3] (le syndicat des copropriétaires), qui avait été constitué, en paiement du coût des travaux réalisés.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. Le syndicat des copropriétaires fait grief aux arrêts de dire que la commune est fondée à lui réclamer le remboursement des sommes qu'elle avait engagées au titre des travaux qui n'avaient pas fait l'objet d'un arrêté de péril et de le condamner à payer à la commune une certaine somme, alors :

« 1°/ que l'enrichissement n'est pas sans cause lorsqu'il procède de l'accomplissement, par l'appauvri, d'une obligation légale ; qu'en condamnant les copropriétaires à rembourser la commune de [Localité 4], sur le fondement de l'enrichissement sans cause, du montant des travaux réalisés à l'initiative de son maire en application d'un arrêté de péril imminent faisant obligation au maire de faire exécuter d'office les travaux non réalisés par les propriétaires, et à la commune, d'en supporter le coût, d'où il suit que l'appauvrissement de celle-ci, qui procédait d'obligations légales, n'était donc pas sans cause, la cour d'appel a violé l'article 1371 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et les principes applicables à l'enrichissement sans cause ;

2°/ que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise pour suppléer à une autre action que l'appauvri ne peut tenter par suite d'un obstacle de droit ; qu'ayant justement relevé que la commune n'était plus en droit d'émettre de titre exécutoire pour recouvrer le coût des travaux réalisés en exécution des dispositions annulées de l'arrêté de péril imminent, la cour d'appel, en la déclarant néanmoins fondée en son action dès lors que les travaux dont elle avait supporté le coût avaient enrichi le patrimoine des copropriétaires, l'a ainsi admise à contourner les conséquences de l'annulation contentieuse de l'arrêté de péril imminent et à tenir en échec les règles impératives sanctionnées par cette annulation, en méconnaissance du principe de subsidiarité de l'action fondée sur l'enrichissement injustifié, et de l'article 1371 dans sa rédaction en vigueur à la date des faits. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. D'une part, ayant relevé que l'arrêté de péril imminent, sur le fondement duquel le maire avait prescrit les travaux, avait été annulé par la juridiction administrative, sauf en ce qu'il prescrivait des travaux d'extension de la façade Est, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que, du fait de l'effet rétroactif de l'annulation de cet acte, qui était censé n'avoir jamais existé, l'appauvrissement de la commune ne trouvait pas sa cause dans l'accomplissement, par celle-ci, d'une obligation légale.

8. D'autre part, la cour d'appel a retenu à bon droit que le fait, pour le maire, de ne pas pouvoir délivrer un titre exécutoire afin de mettre à la charge du propriétaire, sur le fondement de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux exécutés d'office par la commune en exécution de l'arrêté de péril annulé ne faisait pas obstacle à l'exercice de l'action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. Le syndicat des copropriétaires fait grief aux arrêts de le condamner à payer à la commune la somme de 72 785 euros, alors « que celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit à celui qui s'en trouve appauvri une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement ; que le syndicat de copropriété faisait valoir dans ses conclusions qu'il avait du exposer une somme de 9 840 € HT pour assurer la conformité aux normes des Bâtiments de France des travaux réalisés à l'initiative du maire de [Localité 4] ; qu'en n'apportant aucune réponse à ce moyen de nature à établir que l'enrichissement des copropriétaires du fait de ces travaux était moindre que l'appauvrissement de la commune, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.»

Motivation

Réponse de la Cour

11. La cour d'appel a retenu qu'il résultait de l'attestation de l'architecte que les travaux effectués pour le compte de la commune s'élevaient, déduction faite de la somme correspondant à ceux relatifs à la façade Est, à la somme de 59 649,70 euros TTC, tandis qu'il ressortait de la facture du bureau d'études technique que les frais d'études techniques s'élevaient à la somme de 5 079,89 euros TTC et les honoraires d'architecte à celle de 8 055,74 euros selon les factures de M. [U].

12. La cour d'appel a ainsi apprécié souverainement, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, le montant de l'enrichissement des copropriétaires du fait des travaux accomplis par la commune.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires [Adresse 3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires [Adresse 3] et le condamne à payer à la commune de [Localité 4] la somme de 3 000 euros ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SAS Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires [Adresse 3]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], à [Localité 4], fait grief à l'arrêt du 28 mars 2019 d'avoir jugé la commune de [Localité 4] fondée à lui réclamer le remboursement des sommes qu'elle avait engagées au titre des travaux qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de péril et, par voie de conséquence, à l'arrêt du 19 novembre 2020 de l'avoir condamné à lui payer la somme de 72 785 €.

1°) ALORS QUE l'enrichissement n'est pas sans cause lorsqu'il procède de l'accomplissement, par l'appauvri, d'une obligation légale ; qu'en condamnant les copropriétaires à rembourser la commune de [Localité 4], sur le fondement de l'enrichissement sans cause, du montant des travaux réalisés à l'initiative de son maire en application d'un arrêté de péril imminent faisant obligation au maire de faire exécuter d'office les travaux non réalisés par les propriétaires, et à la commune, d'en supporter le coût, d'où il suit que l'appauvrissement de celle-ci, qui procédait d'obligations légales, n'était donc pas sans cause, la cour d'appel a violé l'article 1371 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et les principes applicables à l'enrichissement sans cause.

2°) ALORS QUE l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise pour suppléer à une autre action que l'appauvri ne peut tenter par suite d'un obstacle de droit ; qu'ayant justement relevé que la commune n'était plus en droit d'émettre de titre exécutoire pour recouvrer le coût des travaux réalisés en exécution des dispositions annulées de l'arrêt de péril imminent, la cour d'appel, en la déclarant néanmoins fondée en son action dès lors que les travaux dont elle avait supporté le coût avaient enrichi le patrimoine des copropriétaires, l'a ainsi admise à contourner les conséquences de l'annulation contentieuse de l'arrêt de péril imminent et à tenir en échec les règles impératives sanctionnées par cette annulation, en méconnaissance du principe de subsidiarité de l'action fondée sur l'enrichissement injustifié, et de l'article 1371 dans sa rédaction en vigueur à la date des faits.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], à [Localité 4], fait grief aux arrêts des 28 mars 2019 et 19 novembre 2020

de l'avoir condamné à payer à la commune de [Localité 4] la somme de 72 785 €

ALORS QUE celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit à celui qui s'en trouve appauvri une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement ; que le syndicat de copropriété faisait valoir dans ses conclusions qu'il avait du exposer une somme de 9840 € HT pour assurer la conformité aux normes des Bâtiments de France des travaux réalisés à l'initiative du maire de [Localité 4] ; qu'en n'apportant aucune réponse à ce moyen de nature à établir que l'enrichissement des copropriétaires du fait de ces travaux était moindre que l'appauvrissement de la commune, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 3a
19 novembre 2020 (n°17/04383)

Textes appliqués

Article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 12-27.823, Bull. 2018, III, n° 83 (cassation partielle sans renvoi).

1re Civ., 4 mai 2017, pourvoi n° 16-15.563, Bull. 2017, I, n° 103 (cassation partielle).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 26-10-2022
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 3A 19-11-2020