



Vente d'un lot de copropriété : sort du trop-perçu sur provisions

publié le 27/02/2013, vu 10639 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré dans une décision du 19 décembre 2012 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 3ème chambre civile de la Cour de cassation a estimé dans une décision du 19 décembre 2012 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**.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait appelé des **appels de fonds** afin de faire réaliser des travaux de confortation et de reconstruction à la suite de la démolition de l'un des bâtiments de la copropriété.

Après s'être acquitté de sa quote-part, un copropriétaire, détenteur de divers lots dans le bâtiment non sinistré et de deux lots composant le bâtiment détruit, avait cédé ces derniers lots au syndicat.

À la suite de la condamnation de la compagnie d'assurance de la copropriété à indemniser le syndicat des copropriétaires, le copropriétaire-vendeur a demandé à ce dernier qu'il le rembourse de la somme dont il s'était préalablement acquittée.

Il convient de rappeler les dispositions de **l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967**, desquelles il résulte que :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2° Le paiement des dépenses hors budget incombe à celui qui est copropriétaire lors de l'exigibilité ;

3° Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Dans ce litige, le **copropriétaire-vendeur** a obtenu satisfaction devant les juges du fond qui ont considéré que le remboursement de la somme versée par l'assureur devait être effectué au profit des copropriétaires ayant payé ces travaux et, sauf enrichissement sans cause, ne sauraient profiter aux copropriétaires ayant cette qualité à la date du remboursement.

La Cour de cassation n'a pas confirmé la position adoptée par les juges d'appel.

La Haute Cour a fait application du troisième alinéa de l'article susvisé et, a considéré, conformément à sa jurisprudence antérieure, **que la qualité de copropriétaire doit s'apprécier à la date de l'approbation des comptes.**

Toutefois, les parties auraient pu déroger à cette règle en application de l'article 6-3 du décret de 1967 et prévoir, dans l'hypothèse d'une mutation intervenant avant l'approbation des comptes, et à la diligence du copropriétaire-vendeur, des dispositions dans le cadre d'une **convention** avec l'acquéreur afin **de formaliser les différences entre les provisions acquittées et les dépenses réelles.**

Bien évidemment, je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cass. Civ. 3^{ème}, 19 déc. 2012, n° 11-24.251