

Audience publique du 8 février 2012

Cassation partielle

M. Terrier, président

Arrêt no 169 FS-D

Pourvoi no Q 10-25.951

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Jean-Claude Dambrine, domicilié 96 rue de Cléry, 75002 Paris,

contre le jugement rendu le 1er avril 2010 par le tribunal d'instance de Paris 2e, dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires du 27-29 rue Beauregard, représenté par le cabinet Denis, syndic, domicilié 3 rue Turgot, 75009 Paris,

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 10 janvier 2012, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, Mme Lardet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, Jardel, Nivôse, Maunand, Mme Andrich, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, Abgrall, Guillaudier, conseillers référendaires, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. Dambrine, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat du syndicat des copropriétaires du 27-29 rue Beauregard, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance du 2e arrondissement de Paris, 1er avril 2010), statuant en dernier ressort, que M. Dambrine, copropriétaire, a, par déclaration du 16 avril 2009, fait convoquer le syndicat des copropriétaires du 27-29 rue Beauregard (le syndicat) en remboursement de diverses sommes correspondant à des facturations d'honoraires et de frais de relance payées lors de la vente de son lot ;

Sur le moyen unique pris en ses troisième, quatrième et cinquième branches, ci-après annexé

Attendu, d'une part, qu'ayant constaté les taux horaires prévus par le contrat de syndic de 2007, relevé que M. Dambrine, au lieu de contester une assemblée générale par les voies de droit ordinaires, avait choisi de porter plainte ce qui avait causé au syndic un désagrément et lui avait fait passer un temps pour la préparation de l'audition par la police ne rentrant pas dans ses attributions habituelles qu'il avait facturé et retenu qu'en l'absence de détail de la somme facturée précisant le temps et le taux horaire appliqué, quatre heures pouvaient être facturées à M. Dambrine au titre de cet incident particulier sur une base horaire réduite puisque les faits s'étaient produits en 2004 le tribunal, qui n'a pas appliqué le contrat de syndic de 2007, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les relances étaient produites et que leur envoi était justifié par le caractère systématiquement débiteur du compte de M. Dambrine, même après déduction des sommes dont le remboursement était ordonné et que leur coût correspondait aux prévisions du nouveau contrat de syndic qui était produit, le tribunal a pu retenir que les frais facturés à partir du 3 février 2006 par le cabinet Denis, nouveau syndic, étaient dûs et a légalement justifié sa décision de

ce chef ;

Mais, sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches

Vu l'article 2224 du code civil, ensemble l'article 26-II de la loi du 17 juin 2008 :

Attendu que l'action en restitution de sommes indûment versées au titre des charges de copropriété, frais et honoraires de recouvrement, qui relève du régime spécifique des quasi-contrats, est soumise à la prescription qui régit les actions personnelles ou mobilières ; que les dispositions de la loi du 17 juin 2008 qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ;

Attendu que, pour condamner le syndicat à payer à M. Dambrine une certaine somme, le tribunal relève que l'action a été introduite par déclaration enregistrée au greffe le 16 avril 2009 et retient que la partie des frais réclamés depuis le 18 septembre 2003 jusqu'au 3 février 2006 facturée avant le 16 avril 2004 est prescrite ;

Qu'en statuant ainsi, le tribunal a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 481,73 euros les frais facturés depuis le 18 septembre 2003 jusqu'au 3 février 2006, le jugement rendu le 1er avril 2010, entre les parties, par le tribunal d'instance de Paris 2e ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Paris 9e ;

Condamne le syndicat des copropriétaires 27-29 rue Beauregard aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires 27-29 rue Beauregard et le condamne à payer à M. Dambrine la somme de 2 500 euros ;