Texte de la **décision**

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2005 (décision numéro 4) que " le compte de M. X... se retrouve à zéro au 30 janvier 2001 " et retenu que cette décision prise en la présence de M. X... s'imposait à lui, la cour d'appel, abstraction faite de motifs surabondants et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Primevères à Nogent-sur-Oise la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt septembre deux mille onze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'exception de prescription soulevée par M. X... et condamné ce dernier à payer diverses sommes au syndicat des copropriétaires de la résidence « LES PRIMEVERES » ;

AUX MOTIFS QUE « M. X... prétend que la demande du syndicat des copropriétaires ne porte pas sur les charges correspondant aux exercices 2001 et postérieurs mais sur les charges des exercices antérieurs à 2001, le syndic ayant reporté à cette date un solde débiteur de 8608, 80 euros dont le montant n'a jamais été justifié ; que le dernier relevé de compte de copropriété dressé par le cabinet LAMY démontre qu'au 16 janvier 2001, il avait réglé toutes les provisions sur charges appelées par le syndic pour l'exercice 2001 à hauteur de 1922, 77 euros ainsi que la somme de 3811, 23 euros pour les exercices 1999, 2000 et 2001 ; M. Y..., désigné par le tribunal d'instance en 1999 avait dans un dire de 2000 dit que la comptabilité de cette copropriété était fausse et que les années 1993-1994, 1994-1995 n'avaient pas été traitées par le syndic ; que toutefois par la carence de la copropriété, l'expertise n'avait pu être menée à son terme ; qu'il justifie d'un quitus de Maître Z... du 16 mars 1997 en ce qui concerne l'arriéré de charges ; que, dès lors que la somme qui lui est réclamée porte sur des charges relatives à la période 1991/ 1995, l'action en recouvrement est prescrite en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que l'article 42 précité dispose que sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de la présente loi (la loi du 10 juillet 1965) entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans ; que dès lors que l'assignation a été délivrée à M. X... le 11 juillet 2007, les actions tendant au recouvrement des charges correspondant aux exercices antérieurs à 1997 sont prescrites ; qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2005 (décision numéro 4) que les copropriétaires de la résidence " Les Primevères " ont voté une remise de dette de M. X... à hauteur de 1701, 24 euros, somme dont celui-ci était débiteur à cette date compte-tenu des trois versements réalisés par lui et crédités sur le compte de charges (solde au 30 juin 2001 d'un montant de 8144, 13 euros moins le versement des chèques de 3. 811, 23, 1612, 89 et 1018, 78 euros) et que dès lors " le compte de M. X... se retrouve à zéro au 30 janvier 2001 " ; que cette décision prise en la présence de M. X... s'impose à lui dès lors qu'il ne l'a pas attaquée dans les délais requis étant relevé au surplus qu'il ne justifie d'aucun paiement antérieurement au 1er janvier 2001 ; qu'au vu de cette décision, les charges dont le recouvrement peut être poursuivi à l'encontre de M. X... par le syndicat sont celles afférentes aux deux derniers trimestres 2001, puis aux années 2002 et suivantes jusqu'au 4eme trimestre 2007, déduction faite des versements effectués postérieurement au 16 juillet 2003 date du dernier chèque pris en compte dans la décision précitée ; que la présente action concernant le recouvrement de charges pour des exercices postérieurs à 1997 n'est pas prescrite ; que le jugement attaqué est en conséquence confirmé de ce chef » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU'« aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les actions personnelles entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires, se prescrivent par un délai de 10 ans, de sorte que la demande en paiement d'une créance née en 2000 formée par le syndicat des copropriétaires est parfaitement recevable » ;

1°) ALORS QUE M. X... produisait un dire en date du 3 avril 2000 dans lequel l'expert judiciaire, M. Francis Y..., relevait qu'au regard de l'historique du compte de M. X... depuis le 1er juillet 1991, les années de comptabilité 1993/ 1994 et 1994/ 1995 avaient été purement et simplement non traitées par le syndic de l'époque ; que M. X... soutenait que la somme qui lui était réclamée par le syndicat des copropriétaires était afférente à des charges relatives à cette période 1991/ 1995 non traitée en raison de la carence de l'ancien syndic ; qu'en se bornant à énoncer, pour retenir que les charges dont le recouvrement pouvait être poursuivi à l'encontre de M. X... par le syndicat des copropriétaires étaient celles afférentes aux deux derniers trimestres 2001, puis aux années 2002 et suivantes jusqu'au 4eme trimestre 2007, que les copropriétaires avaient, par une décision du 8 juillet 2005 qui s'imposait à lui, remis à zéro son compte de charges au 30 janvier 2001, en raison de versements effectués au 30 juin 2001 et d'une remise de dette, sans s'expliquer sur l'imputation de ces opérations ni viser aucune pièce à cet égard, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QU'EN TOUTE HYPOTHESE, l'exposant faisait valoir que le syndicat des copropriétaires ne rapportait pas la preuve que la décision de l'assemblée générale du 8 juillet 2005 lui aurait été notifiée et qu'elle aurait ainsi acquis un caractère définitif ; qu'en retenant que cette décision s'imposait à M. X... dès lors qu'il ne l'avait pas attaquée dans les délais requis, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée si le procès-verbal la constatant avait été régulièrement notifié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE, de surcroît, M. X... versait aux débats un quitus de Maître Z...en date du 16 mars 1997 concernant un arriéré de charges ; qu'en énonçant que l'exposant ne justifiait d'aucun paiement antérieurement au 1er janvier 2001, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'en considérant que la date de naissance de la créance litigieuse était postérieure à 1997, de sorte que l'action en paiement initiée par le syndicat des copropriétaires n'était pas prescrite, au motif inopérant que M. X... ne justifiait d'aucun paiement antérieurement au 1er janvier 2001, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Primevères » les sommes de 7924, 69 euros au titre des charges et travaux restant dûs pour les exercices 2001 à 2007, 1500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et 1500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE « suivant les relevés et les comptes de charges produits aux débats, les charges et travaux correspondant aux lots de copropriétés de M. X... sont les suivantes :- 3e et 4e trimestre 2001 = 1129, 18 €,- exercice 2002 : 2188, 97,- exercice 2003 : 2626, 16,- exercice 2004 : 2385, 98,- exercice 2005 : 2598, 49,- exercice 2006 : 3412, 12,- exercice 2007 : 2901, 75 ; soit un total de 17. 242, 65 euros diminué d'une somme de 232, 29 euros correspondant à la régularisation des charges en 2005 – 2006 soit une somme de 17. 010, 36 euros, le montant intitulé frais d'honoraires en 2004 d'un montant de 598 € n'étant pas retenu car non justifié ; que, eu égard à ces mêmes documents, il est démontré que M. X... a réglé au syndicat des copropriétaires une somme de 9085, 67 euros (1777, 95 euros en septembre 2004, 1185, 24 euros en janvier 2005, 1791, 55 euros en août 2005, 2873, 18 euros en juillet 2007, 1457, 74 euros en octobre 2007) ; Que, au vu de ces éléments, il est acquis qu'au 1er janvier 2008, M. X... reste devoir à la copropriété appelante la somme de 7924, 69 euros ; que la cour condamne donc M. X... à payer cette somme au syndicat appelant avec les intérêts au taux légal à compter de l'assignation » ;

1°) ALORS QUE dans un dire en date du 3 avril 2000, régulièrement versé aux débats, M. Francis Y..., l'expert judiciaire, relevait qu'au regard de l'historique du compte de M. X... depuis le 1er juillet 1991, les années de comptabilité 1993/ 1994 et 1994/ 1995 avaient été purement et simplement non traitées par le syndic de l'époque et que, pendant cette période, M. X... avait effectué des règlements aussi bien au syndicat qu'à M. Z..., huissier de justice, qui pourraient concerner en partie des reprises de soldes sur exercices antérieurs ; qu'en condamnant M. X... à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 7924, 69 euros à titre d'impayé de charges, sans examiner le dire précité du 3 avril 2000, d'où il ressortait qu'au cours de la période 1991/ 1995, des paiements effectués par M. X... n'avaient pas été pris en compte par le syndicat des copropriétaires et qu'à tout le moins, la comptabilité sur la base de laquelle celui-ci avait cru, en 2001, pouvoir réclamer à M. X... un prétendu arriéré de charges n'était, à tout le moins, pas fiable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE le juge ne doit pas méconnaître les termes du litige ; que dans ses dernières écritures, le syndicat des copropriétaires reconnaissait expressément qu'une somme totale de 9317, 95 euros devait être portée au crédit du compte de M. X... ; qu'en retenant qu'il était démontré que ce dernier avait réglé au syndicat des copropriétaires une somme se limitant à 9085, 67 euros, la cour d'appel a méconnu les termes du litige en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile.