

5 janvier 2017
Cour de cassation
Pourvoi n° 15-28.150

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C300015

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CGA

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 janvier 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 15 F-D

Pourvoi n° G 15-28.150

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

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Pompadour Ouest I, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 1er octobre 2015 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 9), dans le litige l'opposant à la société du Vert Galant et des Béthunes, société civile de construction vente, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 22 novembre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat de la société Pompadour Ouest I, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société du Vert Galant et des Béthunes, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er octobre 2015), que la zone d'aménagement concerté des Béthunes à [Localité 1]) a été créée par arrêté préfectoral du 8 septembre 1975 et que le cahier des charges a été établi en janvier 1985 ; que la société anonyme coopérative à capital et personnel variables du Vert Galant et des Béthunes (la SACV) y assure l'exploitation de divers services communs inter-entreprises ; que la zone des Béthunes I, dans laquelle sont situés les immeubles que la société civile immobilière Pompadour Ouest 1 (la SCI) a acquis le 27 septembre 1989, a été supprimée par résolution du conseil de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise du 13 septembre 2010 ; que, la SCI s'étant opposée au paiement de plusieurs factures émises pour les années 2005 à 2010 par la SACV, celle-ci a obtenu une ordonnance d'injonction de payer contre laquelle la SCI a formé opposition ;

Moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la SACV la somme de 4 217,66 euros ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu que les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, prévoyant la caducité du cahier des charges à la date de suppression de la zone d'aménagement concerté, n'étaient pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 et qu'il ne ressortait pas des pièces versées aux débats que des dispositions avaient été prises pour mettre fin, sur la zone concernée, aux prestations fournies par la SACV qui s'étaient poursuivies, le cahier des charges ne prévoyant pas expressément de terme à son application tant que la zone n'avait pas été classée dans le domaine communal, classement dont la preuve n'était pas rapportée, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a exactement déduit de ces seuls motifs que la SCI était tenue au paiement des charges appelées par la SACV ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Sur les deuxième et troisième moyens, réunis, ci-après annexé ;

Attendu que la SCI fait le même grief à l'arrêt ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, que l'adhésion était définitive et globale et qu'un membre de la SACV ne pouvait pas se retirer en dehors des cas limitativement énumérés par les statuts et, d'autre part, qu'il n'était pas établi que la SCI ait informé la SACV des ventes qu'elle avait consenties en exerçant son droit de retrait ni de la mise en location des autres lots, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'analyser des documents que ses constatations rendaient inopérants, a pu déduire de ces seuls motifs que les demandes de la SACV devaient être accueillies ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Pompadour Ouest 1 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière Pompadour Ouest 1 et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à la SACV du Vert Galant et des Béthunes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq janvier deux mille dix-sept.

Le conseiller rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour la société Pompadour Ouest I

Moyens annexés

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à verser à la SACV la somme de 4.217,66 € avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2010 sur la somme de 3.276,56 €, et du 18 avril 2013 pour le surplus, avec capitalisation des intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'article L 311-1 du code de l'urbanisme définit les zones d'aménagement concerté ainsi que suit : "Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ; le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale " ; l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme dispose que : "Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains " ; il ressort des pièces versées aux débats que la SCI POMPADOUR OUEST 1 a, par acte authentique du 27 septembre 1989, acquis un ensemble immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement situé sur la ZAC des Béthunes à SAINT OUEN L'AUMÔNE instaurée sur cette commune par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 1975 ; il est stipulé dans l'acte notarié qu' en janvier 1985, l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de [Localité 2] a établi conformément aux dispositions de l'annexe du décret n° 55.216 du 3 février 1955 un cahier des charges du parc d'activité des Béthunes littéralement retranscrit à l'acte ; ce cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicable à la zone d'activité de SAINT OUEN L'AUMÔNE, les obligations imposées aux acquéreurs de terrains et la nature des prestations fournies par le vendeur ; ce cahier des charges comporte dans sa première partie, le cahier de charges proprement dit fixant les dispositions administratives et générales relatives à la zone d'activités et ce cahier de charges stipule en son article 1 que la cession est consentie en vue de l'installation d'un établissement qui devra être édifiée "sous réserve de j'adhésion à la SACV des Béthunes" et le même article prévoit que l'acquéreur est tenu d'adhérer à la SACV des Béthunes assumant la gestion des parties communes non englobées dans le domaine des collectivités publiques ainsi que leur frais d'entretien, conformément à la 3ème partie du présent cahier des charges ; le cahier des charges reprend dans sa troisième partie le résumé des statuts et du règlement intérieur de la Société Anonyme Coopérative à Capital personnel et Variable des Béthunes ou SACV des Béthunes et aux termes de ces statuts, il est rappelé que la SACV est constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs des lots de la zone d'activité des Béthunes et que l'adhésion à la SACV est obligatoire pour ces derniers et que celle-ci a pour objet directement ou indirectement, notamment de gérer et d'entretenir les espaces communs privés, les voies et ouvrages privés d'intérêts collectif, y compris les espaces verts privés, jusqu'au classement éventuel de ces voies, espaces et ouvrages dans le domaine communal et d'édifier et d'exploiter les services communs aux entreprises associées ; il est également précisé que, compte tenu du caractère d'intérêt collectif des services communs gérés par la SACV du Vert Galant, l'adhésion est définitive et globale ; dès lors, il ne peut être contesté que la SCI POMPADOUR OUEST 1 en procédant à l'acquisition de

lots immobiliers dans le parc d'activité des Béthunes, a accepté le cahier des charge de ladite zone et adhéré obligatoirement à la SACV dans le cadre du cahier des charges du parc d'activité, peu important que la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ait jamais contracté avec la SACV, l'obligation d'adhérer à une société d'exploitation de services communs interentreprises prévue par le cahier des charges d'une zone d'aménagement concertée dérogeant au principe de l'effet relatif des conventions ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut sérieusement prétendre que l'obligation d'adhésion est une mesure propre aux seules associations syndicales qui n'existe pas pour les SACV alors qu'il n'est pas contesté que selon procès-verbal de l'association syndicale des acquéreurs des lots de la zone d'activité de SAINT OUEEN L'AUMÔNE du 18 avril 1974, la SACV du Vert Galant (devenue la SACV du Vert Galant et des Béthunes par fusion du 17 mai 2005) a succédé et repris les obligations de l'association syndicale ; il n'est d'ailleurs pas fait mention de l'association syndicale dans le cahier de charges inclus dans l'acte notarié d'acquisition mais uniquement de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ignorait pas cette adhésion obligatoire auprès de la SACV puisqu'elle produit plusieurs baux commerciaux consentis sur les lots des 7 mai, 18 septembre 1998, 27 mai 2002 qui prévoient expressément que le preneur devra se soumettre à toutes les dispositions du cahier des charges de la zone établi par l'établissement public d'aménagement de la zone d'activité du Vert Galant qui lui a été remis ainsi que le règlement intérieur et les statuts de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut par ailleurs, se prévaloir du nouveau cahier des charges de cession de terrain cadre (CCCT) adopté par le conseil communautaire du 10 février 2009 et évoqué dans un courrier de la communauté d'agglomération de CERGY PONTOISE du 25 avril 2012 ; celui-ci, s'il ne prévoit pas d'obligation d'adhésion à la SACV ni à toute autre structure, ne concerne que les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles en ZAC sur le territoire de la communauté et ne saurait s'appliquer aux acquéreurs de terrains qui, aux termes des actes notariés d'acquisition s'imposant à eux, ont adhéré, en application du cahier des charges antérieur, à la SACV ; bien qu'il ne peut être contesté que selon la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010, la ZAC des Béthunes I sur laquelle est situé l'ensemble immobilier de la SCI POMPADOUR OUEST 1, avenue du Fief a été supprimée avant son achèvement définitif, il convient de rappeler les dispositions de l'article L311-6 qui prévoient que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 et il ne ressort pas des pièces versées aux débats que des dispositions aient été prises pour mettre fin sur la zone concernée aux prestations fournies par la SACV qui se sont poursuivies, le cahier des charges ne prévoyant pas expressément de terme à son application tant que la zone n'a pas été classée dans le domaine communal et les prestations qui relèvent de la commune reprises par la communauté de l'agglomération, ce qui n'est pas démontré au cas particulier ; il convient également de relever que le cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes confié à la SACV la gestion et l'entretien de l'ensemble de la zone d'activité qui comprend plusieurs zones notamment Béthunes Nord et Béthunes Sud dont une seule a été supprimée par la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010 et cette suppression partielle ne peut entraîner de facto la caducité du cahier des charges applicable à l'ensemble de la zone ; il n'est pas non plus soutenu et établi que le CCA de CERGY PONTOISE ait demandé la dissolution de la SACV qui continue d'exister et de fournir les prestations prévues par son objet social ; en l'absence de délibération de l'assemblée générale de la SACV qui, faut-il le rappeler, est une société coopérative, par laquelle l'ensemble des membres adhérents décide de mettre fin aux prestations fournies par celle-ci sur la zone supprimée, le cahier des charges doit continuer à s'appliquer, les membres de la SACV ne pouvant par ailleurs se retirer de la SACV en dehors des cas limitativement énumérés par l'article 7 de ses statuts ; ainsi, force est de constater que de par son adhésion à la SACV, la SCI POMPADOUR OUEST 1 s'est engagée à respecter le règlement intérieur de la société qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de toutes les prestations dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; si la SCI POMPADOUR OUEST 1 justifie de la vente d'un de ses lots à la SCI INVEST 1 IMMOBILIER le 27 mai 2005, il n'est pas établi qu'elle ait informé la SACV de cette vente notamment en exerçant son droit de retrait ni que l'acquéreur qui a pourtant été informé, aux termes de l'acte notarié de vente versé aux débats, de son obligation d'adhérer à la SACV, se soit manifesté auprès de cette dernière et qu'il ait réglé les charges au lieu et place de la SCI ; c'est exactement les mêmes constatations qui peuvent être faites quant aux baux commerciaux qu'elle a consentis sur les lots dont elle est restée propriétaire ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 doit donc être tenue personnellement du règlement des charges réclamées par la SACV dans le cadre de la présente procédure, celle-ci n'ayant été informée de la vente et de la location des lots qu'à cette occasion ; la SACV justifie de la réalité des prestations sur la période réclamée en produisant l'ensemble des factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010 étant précisé que la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne s'est vu facturer que les prestations relatives à la sécurité, au gardiennage et à l'entretien du parc d'activité qui concerne l'ensemble des adhérents et non les services communs dont elle ne bénéficie pas (correspondant aux factures fournisseurs critiquées par la SCI), celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en

fonction des surfaces de leurs biens telles que ceux-ci les ont communiquées, la répartition étant votée à l'occasion des assemblées générales dont les procès-verbaux sont versés aux débats pour les années considérées, peu important que la SACV ne fournisse pas la régularisation des factures provisionnelles réclamées ; elle justifie ainsi des factures suivantes : - facture de régularisation 2005 n° 0811032 574,69 €, - facture de régularisation 2005 n° 0811039 286,32 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811 045 289,67 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811037 581,41 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901192 309,76 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901191 621,74 €, - répartition des charges 2008 n° 0908212 608,97 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001195 630,82 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001196 314,28 € ; c'est donc par de justes motifs que le premier juge a condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV la somme de 4.217,66 €

correspondant à ces factures sauf à fixer le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3276,56€ (montant des factures objets de l'ordonnance d'injonction de payer) à compter de la signification de l'ordonnance d'injonction de payer le 16 juillet 2010, la SACV ne justifiant pas de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception préalable et avec intérêts au taux légal à compter du jugement pour le surplus avec capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil ; le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions sauf sur le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3.276,56 € » (arrêt pp. 4 à 7) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la SACV a pour objet l'exploitation de services communs inter-entreprises sur les parcs d'activité du Vert galant et des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE ; la SACV a été constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs de la zone d'activité du Vert Galant ; un cahier des charges a été établi lors de la mise en place de l'activité de la zone d'activité de SAINT-OUEN L'AUMÔNE aux termes duquel des obligations sont imposées aux acquéreurs ou utilisateurs des terrains situés dans la zone ; le cahier des charges élaboré dans le cadre d'une ZAC, a un caractère règlementaire et s'impose tant aux propriétaires qu'aux utilisateurs des lots sur la zone des parcs d'activités ; par acte authentique que 27 septembre 1989, SCI POMPADOUR OUEST a acquis deux lots de terrain à bâtir, sis au lieudit « Le Bois du Pont et le Bois du Fief » [Adresse 3] sur le parc d'activité ; il est stipulé en page 6, paragraphe VII de l'acte authentique du 27 septembre 1989, que la vente est consentie sous les charge et conditions particulières résultant du cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes visé au paragraphe V de l'acte ; en paragraphe V, il est stipulé qu'à la date de janvier 1985, il a été établi par l'établissement Public d'aménagement de la Ville Nouvelle de [Localité 2] conformément aux dispositions de l'annexe du décret du 3 février 1955, un cahier des charges du Parc d'activité des Béthunes; lequel édicte plus précisément les obligations imposées aux divers constructeurs ; il s'agit entre autre, du délai imparti pour l'exécution des constructions, des restrictions imposées à chaque constructeur, aux droits de vendre ou louer, des servitudes de jouissance et d'occupation; lequel cahier des charges sera ci-après littéralement transcrit ; de sorte que s'il n'est pas stipulé, dans l'acte de vente, que la SCI POMPADOUR OUEST, en devenant acquéreur desdits lots est devenue adhérente de plein droit de la SACV, l'obligation d'adhésion à la SACV est prévue à l'article 7 du cahier des charges du parc d'activité des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE annexé à l'acte authentique et paraphé par les parties ; cette adhésion est obligatoire pour les acquéreurs et les utilisateurs des lots ; il appartient donc à la SCI POMPADOUR OUEST de prévoir dans les contrats de bail, que le locataire a l'obligation d'adhérer à la SACV ; il en est de même en cas de cession, à l'égard de l'acquéreur ; à défaut, cette obligation repose sur la seule SCI POMPADOUR OUEST ; en effet, la SCI POMPADOUR OUEST doit respecter le règlement intérieur financier qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de services de sécurité, de gardiennage, d'entretien des espaces verts, d'un PC de sécurité avec un chef pompier et d'un service de rondes dans le parc, toutes ces prestations étant dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; il résulte du courrier de la communauté d'agglomération de CERGY du 25 avril 2012, que seuls les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles ayant bénéficié du cahier des charges de 2009 dans leur acte notarié d'acquisition, ne sont pas soumis à l'obligation d'adhérer ; toutefois, le cahier des charges de 2009 ne saurait avoir de caractère rétroactif ; en toute hypothèse, un simple courrier d'une agglomération de communes ne peut avoir force obligatoire et supérieure à un acte authentique publié à la conservation des hypothèques, dont la force obligatoire s'impose aux parties signataires ; par ailleurs, s'il résulte de l'article L311-7 du code de l'urbanisme, que « les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel que défini par les articles L123-1- L123- 18 à l'exception du deuxième alinéa de l'article L 123-1 » ; ce texte ne saurait avoir d'effet rétroactif et les cahiers des charges annexés aux actes de vente signés avant "entrée en vigueur de la loi SRU, restent soumis aux dispositions antérieures ; en conséquence, si les

cahiers des charges prévoyaient que leurs règles étaient applicables pour la durée de la zone, ils devenaient automatiquement caducs lors de la suppression de la zone ; toutefois, le cahier des charges peut prévoir qu'il continue à s'appliquer y compris après la suppression de la zone, ce qui est le cas en l'espèce ; par courrier du 3 mars 2010, la SACV a mis la SCI POMPADOUR OUEST en demeure de lui payer la somme de 3.272,56 euros correspondant à sept factures de répartition de charges au titre des années 2005 à 2009 ; suite à la demande d'explication de la SCI POMPADOUR OUEST sur l'objet de ces factures, la SACV précise l'objet des dites factures, par courrier du 21 octobre 2009 : Charges de sécurité - gardiennage du local situé 10 avenue du fief suite au départ de la Société DKP PHARMA : - facture n° 811032 - régularisation pour l'année 2005 574,69 euros, - facture n° 811047 - régularisation des charges 2006 581,41 euros, - facture n° 901191 - facture provisionnelle 2009 621,74 euros, - facture n° 908212 - répartition des charges 2008 608,97 euros, Charges provisionnelles de sécurité - gardiennage du local situé avenue du fief suite au départ de la société ATOME : - facture n° 811039 - régularisation des charges année 2005 288,32 euros, - facture n° 811 045 - régularisation des charges 2006 289,67 euros, - facture n° 901192 - facture provisionnelle 2009 309,76 euros ; la SCI POMPADOUR verse aux débats deux attestations notariées, démontrant que : - par acte authentique du 9 juin 2005, elle a vendu à la SCI DU BES, le lot n° 23 qu'elle avait donné à bail commercial à la société DKP PHARMA SARL le 27 mai 2002, - par acte authentique du 27 mai 2005, elle a vendu à la SCI INVEST IMMOBILIER, le lot n°2 qu'elle avait donné à bail commercial à la société ATOME le 18 septembre 1998 ; cependant, la SCI POMPADOUR ne démontre pas avoir régulièrement avisé la SACV de la vente de ces lots et ne justifie pas avoir régulièrement informé les acquéreurs des obligations relatives au cahier des charges attaché à la situation des immeubles ; en conséquence, la SCI POMPADOUR OUEST n'ayant pas rempli ses obligations, ne peut s'exonérer de ses obligations ; au vu de ces éléments, la SCI POMPADOUR OUEST sera condamnée à payer à la SACV DU VERT GALANT ET DES BETHUNES la somme de 3.276,56 euros correspondant aux sept factures de répartition des charges au titre des années 2005 à 2009, ainsi qu'au paiement de la somme de 945,10 euros correspondant à deux factures provisionnelles au titre de l'année 2010 se rapportant à des lots donnés en location par la SCI, soit un total de 4.217,66 euros » (jugement, pp. 3 à 5) ;

1/ ALORS QUE s'agissant des cahiers des charges antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « SRU », les prescriptions du cahier des charges s'imposent aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la zone ; qu'elles cessent nécessairement de s'appliquer à la suppression de la ZAC ; que la cour d'appel ayant constaté que la suppression de la ZAC des Béthunes I a été décidée le 13 septembre 2010, et que le cahier des charges ne prévoyait pas expressément de terme à son application tant que la zone n'avait pas été classée dans le domaine communal et les prestations qui relèvent de la commune reprises par la communauté de l'agglomération (arrêt pp. 5 et 6), il s'en déduisait que le cahier des charges devenait, en tout état de cause et nécessairement, caduc à la date de la suppression de la zone pour laquelle il avait été établi ; qu'en jugeant le contraire, au motif inopérant qu'aucune disposition n'avait été prise pour mettre fin aux prestations fournies par la SACV, la cour d'appel a violé l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme ;

2/ ALORS QUE s'agissant des cahiers des charges antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « SRU », les prescriptions du cahier des charges s'imposent aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la zone ; qu'elles cessent nécessairement de s'appliquer à la suppression de la ZAC ; qu'en se bornant à affirmer que le cahier des charges ne prévoyait pas expressément de terme à son application tant que la zone n'avait pas été classée dans le domaine communal, et que ceci n'était pas démontré au cas particulier, sans rechercher, ainsi que l'y invitait expressément la SCI POMPADOUR OUEST 1 (concl. pp. 18 et s), si, en l'absence de précision quant à son terme en cas de suppression de la ZAC, le cahier des charges ne suivait pas nécessairement le sort de la zone et devenait caduc, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme ;

3/ ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; qu'à supposer ces motifs adoptés, la cour d'appel qui a affirmé que le cahier des charges pouvait prévoir qu'il continuait à s'appliquer y compris après la suppression de la ZAC, « ce qui [était] le cas en l'espèce » (jugement, p. 4), sans indiquer sur quelle pièce elle se fondait pour procéder à une telle affirmation, quand aucune disposition des cahiers des charges régulièrement produits aux débats ne prévoyait qu'ils s'appliqueraient même après la suppression de la ZAC, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à verser à la SACV la somme de 4.217,66 € avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2010 sur la somme de 3.276,56 €, et du 18 avril 2013 pour le surplus, avec capitalisation des intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'article L 311-1 du code de l'urbanisme définit les zones d'aménagement concerté ainsi que suit : "Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ; le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale " ; l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme dispose que : "Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains " ; il ressort des pièces versées aux débats que la SCI POMPADOUR OUEST 1 a, par acte authentique du 27 septembre 1989, acquis un ensemble immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement situé sur la ZAC des Béthunes à SAINT OUEN L'AUMÔNE instaurée sur cette commune par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 1975 ; il est stipulé dans l'acte notarié qu' en janvier 1985, l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de [Localité 2] a établi conformément aux dispositions de l'annexe du décret n° 55.216 du 3 février 1955 un cahier des charges du parc d'activité des Béthunes littéralement retranscrit à l'acte ; ce cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicable à la zone d'activité de SAINT OUEN L'AUMÔNE, les obligations imposées aux acquéreurs de terrains et la nature des prestations fournies par le vendeur ; ce cahier des charges comporte dans sa première partie, le cahier de charges proprement dit fixant les dispositions administratives et générales relatives à la zone d'activités et ce cahier de charges stipule en son article 1 que la cession est consentie en vue de l'installation d'un établissement qui devra être édifiée "sous réserve de j'adhésion à la SACV des Béthunes" et le même article prévoit que l'acquéreur est tenu d'adhérer à la SACV des Béthunes assumant la gestion des parties communes non englobées dans le domaine des collectivités publiques ainsi que leur frais d'entretien, conformément à la 3ème partie du présent cahier des charges ; le cahier des charges reprend dans sa troisième partie le résumé des statuts et du règlement intérieur de la Société Anonyme Coopérative à Capital personnel et Variable des Béthunes ou SACV des Béthunes et aux termes de ces statuts, il est rappelé que la SACV est constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs des lots de la zone d'activité des Béthunes et que l'adhésion à la SACV est obligatoire pour ces derniers et que celle-ci a pour objet directement ou indirectement, notamment de gérer et d'entretenir les espaces communs privés, les voies et ouvrages privés d'intérêts collectif, y compris les espaces verts privés, jusqu'au classement éventuel de ces voies, espaces et ouvrages dans le domaine communal et d'édifier et d'exploiter les services communs aux entreprises associées ; il est également précisé que, compte tenu du caractère d'intérêt collectif des services communs gérés par la SACV du Vert Galant, l'adhésion est définitive et globale ; dès lors, il ne peut être contesté que la SCI POMPADOUR OUEST 1 en procédant à l'acquisition de lots immobiliers dans le parc d'activité des Béthunes, a accepté le cahier des charge de ladite zone et adhéré obligatoirement à la SACV dans le cadre du cahier des charges du parc d'activité, peu important que la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ait jamais contracté avec la SACV, l'obligation d'adhérer à une société d'exploitation de services communs interentreprises prévue par le cahier des charges d'une zone d'aménagement concertée dérogeant au principe de l'effet relatif des conventions ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut sérieusement prétendre que l'obligation d'adhésion est une mesure propre aux seules associations syndicales qui n'existe pas pour les SACV alors qu'il n'est pas contesté que selon procès-verbal de l'association syndicale des acquéreurs des lots de la zone d'activité de SAINT OUEN L'AUMÔNE du 18 avril 1974, la SACV du Vert Galant (devenue la SACV du Vert Galant et des Béthunes par fusion du 17 mai 2005) a succédé et repris les obligations de l'association syndicale ; il n'est d'ailleurs pas fait mention de l'association syndicale dans le cahier de charges inclus dans l'acte notarié d'acquisition mais uniquement de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ignorait pas cette adhésion obligatoire auprès de la SACV puisqu'elle produit plusieurs baux commerciaux

consentis sur les lots des 7 mai, 18 septembre 1998, 27 mai 2002 qui prévoient expressément que le preneur devra se soumettre à toutes les dispositions du cahier des charges de la zone établi par l'établissement public d'aménagement de la zone d'activité du Vert Galant qui lui a été remis ainsi que le règlement intérieur et les statuts de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut par ailleurs, se prévaloir du nouveau cahier des charges de cession de terrain cadre (CCCT) adopté par le conseil communautaire du 10 février 2009 et évoqué dans un courrier de la communauté d'agglomération de CERGY PONTOISE du 25 avril 2012 ; celui-ci, s'il ne prévoit pas d'obligation d'adhésion à la SACV ni à toute autre structure, ne concerne que les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles en ZAC sur le territoire de la communauté et ne saurait s'appliquer aux acquéreurs de terrains qui, aux termes des actes notariés d'acquisition s'imposant à eux, ont adhéré, en application du cahier des charges antérieur, à la SACV ; bien qu'il ne peut être contesté que selon la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010, la ZAC des Béthunes I sur laquelle est situé l'ensemble immobilier de la SCI POMPADOUR OUEST 1, avenue du Fief a été supprimée avant son achèvement définitif, il convient de rappeler les dispositions de l'article L311-6 qui prévoient que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 et il ne ressort pas des pièces versées aux débats que des dispositions aient été prises pour mettre fin sur la zone concernée aux prestations fournies par la SACV qui se sont poursuivies, le cahier des charges ne prévoyant pas expressément de terme à son application tant que la zone n'a pas été classée dans le domaine communal et les prestations qui relèvent de la commune reprises par la communauté de l'agglomération, ce qui n'est pas démontré au cas particulier ; il convient également de relever que le cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes confié à la SACV la gestion et l'entretien de l'ensemble de la zone d'activité qui comprend plusieurs zones notamment Béthunes Nord et Béthunes Sud dont une seule a été supprimée par la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010 et cette suppression partielle ne peut entraîner de facto la caducité du cahier des charges applicable à l'ensemble de la zone ; il n'est pas non plus soutenu et établi que le CCA de CERGY PONTOISE ait demandé la dissolution de la SACV qui continue d'exister et de fournir les prestations prévues par son objet social ; en l'absence de délibération de l'assemblée générale de la SACV qui, faut-il le rappeler, est une société coopérative, par laquelle l'ensemble des membres adhérents décide de mettre fin aux prestations fournies par celle-ci sur la zone supprimée, le cahier des charges doit continuer à s'appliquer, les membres de la SACV ne pouvant par ailleurs se retirer de la SACV en dehors des cas limitativement énumérés par l'article 7 de ses statuts ; ainsi, force est de constater que de par son adhésion à la SACV, la SCI POMPADOUR OUEST 1 s'est engagée à respecter le règlement intérieur de la société qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de toutes les prestations dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; si la SCI POMPADOUR OUEST 1 justifie de la vente d'un de ses lots à la SCI INVEST 1 IMMOBILIER le 27 mai 2005, il n'est pas établi qu'elle ait informé la SACV de cette vente notamment en exerçant son droit de retrait ni que l'acquéreur qui a pourtant été informé, aux termes de l'acte notarié de vente versé aux débats, de son obligation d'adhérer à la SACV, se soit manifesté auprès de cette dernière et qu'il ait réglé les charges au lieu et place de la SCI ; c'est exactement les mêmes constatations qui peuvent être faites quant aux baux commerciaux qu'elle a consentis sur les lots dont elle est restée propriétaire ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 doit donc être tenue personnellement du règlement des charges réclamées par la SACV dans le cadre de la présente procédure, celle-ci n'ayant été informée de la vente et de la location des lots qu'à cette occasion ; la SACV justifie de la réalité des prestations sur la période réclamée en produisant l'ensemble des factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010 étant précisé que la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne s'est vu facturer que les prestations relatives à la sécurité, au gardiennage et à l'entretien du parc d'activité qui concerne l'ensemble des adhérents et non les services communs dont elle ne bénéficie pas (correspondant aux factures fournisseurs critiquées par la SCI), celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en fonction des surfaces de leurs biens telles que ceux-ci les ont communiquées, la répartition étant votée à l'occasion des assemblées générales dont les procès-verbaux sont versés aux débats pour les années considérées, peu important que la SACV ne fournisse pas la régularisation des factures provisionnelles réclamées ; elle justifie ainsi des factures suivantes : - facture de régularisation 2005 n° 0811032 574,69 €, - facture de régularisation 2005 n° 0811039 286,32 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811 045 289,67 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811037 581,41 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901192 309,76 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901191 621,74 €, - répartition des charges 2008 n° 0908212 608,97 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001195 630,82 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001196 314,28 € ; c'est donc par de justes motifs que le premier juge a condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV la somme de 4.217,66 € correspondant à ces factures sauf à fixer le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3276,56 € (montant des factures objets de l'ordonnance d'injonction de payer) à compter de la signification de l'ordonnance d'injonction de payer le 16 juillet 2010, la SACV ne justifiant pas de l'envoi d'une mise en demeure par lettre

recommandée avec accusé de réception préalable et avec intérêts au taux légal à compter du jugement pour le surplus avec capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil ; le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions sauf sur le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3.276,56 € » (arrêt pp. 4 à 7) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la SACV a pour objet l'exploitation de services communs inter-entreprises sur les parcs d'activité du Vert galant et des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE ; la SACV a été constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs de la zone d'activité du Vert Galant ; un cahier des charges a été établi lors de la mise en place de l'activité de la zone d'activité de SAINT-OUEN L'AUMÔNE aux termes duquel des obligations sont imposées aux acquéreurs ou utilisateurs des terrains situés dans la zone ; le cahier des charges élaboré dans le cadre d'une ZAC, a un caractère règlementaire et s'impose tant aux propriétaires qu'aux utilisateurs des lots sur la zone des parcs d'activités ; par acte authentique que 27 septembre 1989, SCI POMPADOUR OUEST a acquis deux lots de terrain à bâtir, sis au lieudit« Le Bois du Pont et le Bois du Fief» [Adresse 3] sur le parc d'activité ; il est stipulé en page 6, paragraphe VII de l'acte authentique du 27 septembre 1989, que la vente est consentie sous les charge et conditions particulières résultant du cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes visé au paragraphe V de l'acte ; en paragraphe V, il est stipulé qu'à la date de janvier 1985, il a été établi par l'établissement Public d'aménagement de la Ville Nouvelle de [Localité 2] conformément aux dispositions de l'annexe du décret du 3 février 1955, un cahier des charges du Parc d'activité des Béthunes; lequel édicte plus précisément les obligations imposées aux divers constructeurs ; il s'agit entre autre, du délai imparti pour l'exécution des constructions, des restrictions imposées à chaque constructeur, aux droits de vendre ou louer, des servitudes de jouissance et d'occupation; lequel cahier des charges sera ci-après littéralement transcrit ; de sorte que s'il n'est pas stipulé, dans l'acte de vente, que la SCI POMPADOUR OUEST, en devenant acquéreur desdits lots est devenue adhérente de plein droit de la SACV, l'obligation d'adhésion à la SACV est prévue à l'article 7 du cahier des charges du parc d'activité des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE annexé à l'acte authentique et paraphé par les parties ; cette adhésion est obligatoire pour les acquéreurs et les utilisateurs des lots ; il appartient donc à la SCI POMPADOUR OUEST de prévoir dans les contrats de bail, que le locataire a l'obligation d'adhérer à la SACV ; il en est de même en cas de cession, à l'égard de l'acquéreur ; à défaut, cette obligation repose sur la seule SCI POMPADOUR OUEST ; en effet, la SCI POMPADOUR OUEST doit respecter le règlement intérieur financier qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de services de sécurité, de gardiennage, d'entretien des espaces verts, d'un PC de sécurité avec un chef pompier et d'un service de rondes dans le parc, toutes ces prestations étant dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; il résulte du courrier de la communauté d'agglomération de CERGY du 25 avril 2012, que seuls les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles ayant bénéficié du cahier des charges de 2009 dans leur acte notarié d'acquisition, ne sont pas soumis à l'obligation d'adhérer ; toutefois, le cahier des charges de 2009 ne saurait avoir de caractère rétroactif ; en toute hypothèse, un simple courrier d'une agglomération de communes ne peut avoir force obligatoire et supérieure à un acte authentique publié à la conservation des hypothèques, dont la force obligatoire s'impose aux parties signataires ; par ailleurs, s'il résulte de l'article L311-7 du code de l'urbanisme, que « les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel que défini par les articles L123-1- L123- 18 à l'exception du deuxième alinéa de l'article L 123-1 » ; ce texte ne saurait avoir d'effet rétroactif et les cahiers des charges annexés aux actes de vente signés avant "entrée en vigueur de la loi SRU, restent soumis aux dispositions antérieures ; en conséquence, si les cahiers des charges prévoient que leurs règles étaient applicables pour la durée de la zone, ils devenaient automatiquement caducs lors de la suppression de la zone ; toutefois, le cahier des charges peut prévoir qu'il continue à s'appliquer y compris après la suppression de la zone, ce qui est le cas en l'espèce ; par courrier du 3 mars 2010, la SACV a mis la SCI POMPADOUR OUEST en demeure de lui payer la somme de 3.272,56 euros correspondant à sept factures de répartition de charges au titre des années 2005 à 2009 ; suite à la demande d'explication de la SCI POMPADOUR OUEST sur l'objet de ces factures, la SACV précise l'objet des dites factures, par courrier du 21 octobre 2009 : Charges de sécurité - gardiennage du local situé 10 avenue du fief suite au départ de la Société DKP PHARMA : - facture n° 811032 - régularisation pour l'année 2005 574,69 euros, - facture n° 811047 - régularisation des charges 2006 581,41 euros, - facture n° 901191 - facture provisionnelle 2009 621,74 euros, - facture n° 908212 - répartition des charges 2008 608,97 euros, Charges provisionnelles de sécurité - gardiennage du local situé avenue du fief suite au départ de la société ATOME : - facture n° 811039 - régularisation des charges année 2005 288,32 euros, - facture n° 811 045 - régularisation

des charges 2006 289,67 euros, - facture n° 901192 - facture provisionnelle 2009 309,76 euros ; la SCI POMPADOUR verse aux débats deux attestations notariées, démontrant que : - par acte authentique du 9 juin 2005, elle a vendu à la SCI DU BES, le lot n° 23 qu'elle avait donné à bail commercial à la société DKP PHARMA SARL le 27 mai 2002, - par acte authentique du 27 mai 2005, elle a vendu à la SCI INVEST IMMOBILIER, le lot n°2 qu'elle avait donné à bail commercial à la société ATOME le 18 septembre 1998 ; cependant, la SCI POMPADOUR ne démontre pas avoir régulièrement avisé la SACV de la vente de ces lots et ne justifie pas avoir régulièrement informé les acquéreurs des obligations relatives au cahier des charges attaché à la situation des immeubles ; en conséquence, la SCI POMPADOUR OUEST n'ayant pas rempli ses obligations, ne peut s'exonérer de ses obligations ; au vu de ces éléments, la SCI POMPADOUR OUEST sera condamnée à payer à la SACV DU VERT GALANT ET DES BETHUNES la somme de 3.276,56 euros correspondant aux sept factures de répartition des charges au titre des années 2005 à 2009, ainsi qu'au paiement de la somme de 945,10 euros correspondant à deux factures provisionnelles au titre de l'année 2010 se rapportant à des lots donnés en location par la SCI, soit un total de 4.217,66 euros » (jugement, pp. 3 à 5) ;

1°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate d'une part, qu'en acceptant le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes, le propriétaire adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5) et d'autre part que la SCI INVEST IMMOBILIER avait acquis, le 27 mai 2005, l'un des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 et qu'elle avait été régulièrement informée de son obligation d'adhérer à la SACV dans le contrat de vente (arrêt p. 6) ; qu'il en résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ce nouveau propriétaire du lot vendu par la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhérait obligatoirement à la SACV ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à cette vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constatant qu'en acceptant le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes, le propriétaire adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5), que la SCI INVEST IMMOBILIER avait acquis, le 27 mai 2005, l'un des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 et qu'elle avait été régulièrement informée de son obligation d'adhérer à la SACV dans le contrat de vente (arrêt p. 6), il en résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ce nouveau propriétaire du lot vendu par la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhérait obligatoirement à la SACV et devenait seul redevable des charges afférentes à son lot ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à cette vente, faute pour l'acquéreur de s'être manifesté auprès de la SACV ou d'avoir réglé les charges au lieu et place de la SCI POMPADOUR OUEST 1, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

3°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'aucune disposition conventionnelle opposable à la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne lui imposait, lorsqu'elle vendait un de ses lots compris dans la ZAC, d'informer la SACV de l'existence de cette cession ; qu'en retenant, pour condamner la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV les charges dues au titre d'un de ses lots ayant fait l'objet d'une vente, qu'elle n'avait pas informé la SACV de l'existence de cette cession, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, et violé l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 produisait régulièrement aux débats deux courriers des 7 avril et 15 juin 2010 (pièces n° 7 et 8), établissant qu'elle avait informé, dès le 8 octobre 2009, la SACV des ventes intervenues le 27 mai et le 9 juin 2005, en précisant, pour chaque numéro de factures, son libellé et la mention de la vente de l'immeuble concerné (conclusions, pp. 10 et 11) ; qu'en affirmant, de manière péremptoire, qu'il n'était pas établi que la SCI POMPADOUR OUEST 1 ait informé la SACV de la vente de ses lots, sans analyser même succinctement, ces courriers établissant, au contraire, la réalité de cette information, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 faisait valoir, dans ses conclusions (pp. 6 à 10), qu'elle avait vendu, le 9 juin 2005, à la SCI DU BES, l'un de ses lots compris dans la ZAC, et qu'elle avait régulièrement informé l'acquéreur de l'obligation d'adhérer à la SACV, obligation mentionnée expressément dans l'acte de vente régulièrement produit aux débats (pièce n° 30), de sorte que la SCI DU BES avait obligatoirement adhéré, à compter de cette cession, à la SACV et restait seule redevable des charges consécutives à cette adhésion ; qu'en

condamnant la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer ces charges, sans répondre aux conclusions opérantes de l'exposante se prévalant de la cession d'un lot à la SCI DU BES, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de motivation et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes, l'utilisateur d'un lot adhère obligatoirement à la SACV (jugement, p. 4, arrêt p. 5) ; qu'elle constate également, par référence à sa motivation relative à la vente de 2005, que la SCI POMPADOUR OUEST 1 a régulièrement informé ses locataires de cette obligation d'adhésion lors de la conclusion des baux (arrêt p. 6) ; qu'il résultait de ces constatations que les locataires, utilisateurs des lots, avaient obligatoirement adhéré à la SACV lors de la signature de leurs baux, et étaient donc seuls tenus, à compter de cette date, des charges dues au titre de leurs lots ; qu'en considérant néanmoins, comme elle l'avait fait au sujet de la vente intervenue en mai 2005, que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV postérieurement à la conclusion des baux signés le 7 mai 1998 avec la société NINTENDO, et le 17 décembre 2008 avec la société HYDROVIDEO, faute pour les locataires de s'être manifestés auprès de la SACV, ou d'avoir réglé les charges au lieu et place de leur bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1134 du code civil ;

7°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges de la zone, l'utilisateur d'un lot adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5), que la société NINTENDO et la société HYDROVIDEO avaient pris en location des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1, et qu'elles avaient été régulièrement informées de leur obligation d'adhérer à la SACV dans leur contrat de bail (arrêt p. 5), ce dont il résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ces utilisateurs de lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhéraient obligatoirement à la SACV et devenaient seuls redevables des charges afférentes à leur lot ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à la mise en location des lots concernés, faute pour les utilisateurs de s'être manifestés auprès de la SACV ou d'avoir réglé les charges au lieu et place de la SCI POMPADOUR OUEST 1, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

8°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'aucune disposition conventionnelle opposable à la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne lui imposait, lorsqu'elle louait un de ses lots compris dans la ZAC, d'informer la SACV de l'existence de cette location ; qu'en retenant, pour condamner la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV les charges dues au titre de ses lots ayant fait l'objet d'un contrat de location, qu'elle n'avait pas informé la SACV de l'existence de cette cession, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, et violé l'article 1134 du code civil ;

9°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 produisait régulièrement aux débats la feuille de présence à l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SACV, en date du 24 juin 2010, qui mentionnait la société NINTENDO, locataire de l'un de ses lots, et dont elle déduisait qu'à tout le moins, à compter de cette date, il était établi que la SACV connaissait l'existence de ce locataire, auquel elle attribuait d'ailleurs deux parts sur la feuille de présence (conclusions, p. 13 ; pièce n° 16) ; qu'en considérant, par référence à sa motivation relative à la vente par la SCI POMPADOUR OUEST 1 d'un de ses lots en mai 2005, qu'il n'était pas établi que la SACV avait été informée de l'existence des baux conclus par la SCI POMPADOUR OUEST 1, sans analyser, même succinctement, cette feuille de présence, régulièrement versée aux débats, et dont la SCI POMPADOUR OUEST 1 se prévalait pour établir au contraire la réalité de cette information, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (TRÈS SUBSIDIARE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à verser à la SACV la somme de 4.217,66 € avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2010 sur la somme de 3.276,56 €, et du 18 avril 2013 pour le surplus, avec capitalisation des intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'article L 311-1 du code de l'urbanisme définit les zones d'aménagement concerté ainsi que suit : "Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un

établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ; le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale " ; l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme dispose que : "Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains " ; il ressort des pièces versées aux débats que la SCI POMPADOUR OUEST 1 a, par acte authentique du 27 septembre 1989, acquis un ensemble immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement situé sur la ZAC des Béthunes à SAINT OUEN L'AUMÔNE instaurée sur cette commune par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 1975 ; il est stipulé dans l'acte notarié qu' en janvier 1985, l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de [Localité 2] a établi conformément aux dispositions de l'annexe du décret n° 55.216 du 3 février 1955 un cahier des charges du parc d'activité des Béthunes littéralement retranscrit à l'acte ; ce cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicable à la zone d'activité de SAINT OUEN L'AUMÔNE, les obligations imposées aux acquéreurs de terrains et la nature des prestations fournies par le vendeur ; ce cahier des charges comporte dans sa première partie, le cahier de charges proprement dit fixant les dispositions administratives et générales relatives à la zone d'activités et ce cahier de charges stipule en son article 1 que la cession est consentie en vue de l'installation d'un établissement qui devra être édifiée "sous réserve de j'adhésion à la SACV des Béthunes" et le même article prévoit que l'acquéreur est tenu d'adhérer à la SACV des Béthunes assumant la gestion des parties communes non englobées dans le domaine des collectivités publiques ainsi que leur frais d'entretien, conformément à la 3ème partie du présent cahier des charges ; le cahier des charges reprend dans sa troisième partie le résumé des statuts et du règlement intérieur de la Société Anonyme Coopérative à Capital personnel et Variable des Béthunes ou SACV des Béthunes et aux termes de ces statuts, il est rappelé que la SACV est constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs des lots de la zone d'activité des Béthunes et que l'adhésion à la SACV est obligatoire pour ces derniers et que celle-ci a pour objet directement ou indirectement, notamment de gérer et d'entretenir les espaces communs privés, les voies et ouvrages privés d'intérêts collectif, y compris les espaces verts privés, jusqu'au classement éventuel de ces voies, espaces et ouvrages dans le domaine communal et d'édifier et d'exploiter les services communs aux entreprises associées ; il est également précisé que, compte tenu du caractère d'intérêt collectif des services communs gérés par la SACV du Vert Galant, l'adhésion est définitive et globale ; dès lors, il ne peut être contesté que la SCI POMPADOUR OUEST 1 en procédant à l'acquisition de lots immobiliers dans le parc d'activité des Béthunes, a accepté le cahier des charge de ladite zone et adhéré obligatoirement à la SACV dans le cadre du cahier des charges du parc d'activité, peu important que la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ait jamais contracté avec la SACV, l'obligation d'adhérer à une société d'exploitation de services communs interentreprises prévue par le cahier des charges d'une zone d'aménagement concertée dérogeant au principe de l'effet relatif des conventions ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut sérieusement prétendre que l'obligation d'adhésion est une mesure propre aux seules associations syndicales qui n'existe pas pour les SACV alors qu'il n'est pas contesté que selon procès-verbal de l'association syndicale des acquéreurs des lots de la zone d'activité de SAINT OUEN L'AUMÔNE du 18 avril 1974, la SACV du Vert Galant (devenue la SACV du Vert Galant et des Béthunes par fusion du 17 mai 2005) a succédé et repris les obligations de l'association syndicale ; il n'est d'ailleurs pas fait mention de l'association syndicale dans le cahier de charges inclus dans l'acte notarié d'acquisition mais uniquement de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 n'ignorait pas cette adhésion obligatoire auprès de la SACV puisqu'elle produit plusieurs baux commerciaux consentis sur les lots des 7 mai, 18 septembre 1998, 27 mai 2002 qui prévoient expressément que le preneur devra se soumettre à toutes les dispositions du cahier des charges de la zone établi par l'établissement public d'aménagement de la zone d'activité du Vert Galant qui lui a été remis ainsi que le règlement intérieur et les statuts de la SACV ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne peut par ailleurs, se prévaloir du nouveau cahier des charges de cession de terrain cadre (CCCT) adopté par le conseil communautaire du 10 février 2009 et évoqué dans un courrier de la communauté d'agglomération de CERGY PONTOISE du 25 avril 2012 ; celui-ci, s'il ne prévoit pas d'obligation d'adhésion à la SACV ni à

toute autre structure, ne concerne que les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles en ZAC sur le territoire de la communauté et ne saurait s'appliquer aux acquéreurs de terrains qui, aux termes des actes notariés d'acquisition s'imposant à eux, ont adhéré, en application du cahier des charges antérieur, à la SACV ; bien qu'il ne peut être contesté que selon la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010, la ZAC des Béthunes I sur laquelle est situé l'ensemble immobilier de la SCI POMPADOUR OUEST 1, avenue du Fief a été supprimée avant son achèvement définitif, il convient de rappeler les dispositions de l'article L311-6 qui prévoient que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 et il ne ressort pas des pièces versées aux débats que des dispositions aient été prises pour mettre fin sur la zone concernée aux prestations fournies par la SACV qui se sont poursuivies, le cahier des charges ne prévoyant pas expressément de terme à son application tant que la zone n'a pas été classée dans le domaine communal et les prestations qui relèvent de la commune reprises par la communauté de l'agglomération, ce qui n'est pas démontré au cas particulier ; il convient également de relever que le cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes confié à la SACV la gestion et l'entretien de l'ensemble de la zone d'activité qui comprend plusieurs zones notamment Béthunes Nord et Béthunes Sud dont une seule a été supprimée par la résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de [Localité 2] du 13 septembre 2010 et cette suppression partielle ne peut entraîner de facto la caducité du cahier des charges applicable à l'ensemble de la zone ; il n'est pas non plus soutenu et établi que le CCA de CERGY PONTOISE ait demandé la dissolution de la SACV qui continue d'exister et de fournir les prestations prévues par son objet social ; en l'absence de délibération de l'assemblée générale de la SACV qui, faut-il le rappeler, est une société coopérative, par laquelle l'ensemble des membres adhérents décide de mettre fin aux prestations fournies par celle-ci sur la zone supprimée, le cahier des charges doit continuer à s'appliquer, les membres de la SACV ne pouvant par ailleurs se retirer de la SACV en dehors des cas limitativement énumérés par l'article 7 de ses statuts ; ainsi, force est de constater que de par son adhésion à la SACV, la SCI POMPADOUR OUEST 1 s'est engagée à respecter le règlement intérieur de la société qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de toutes les prestations dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; si la SCI POMPADOUR OUEST 1 justifie de la vente d'un de ses lots à la SCI INVEST 1 IMMOBILIER le 27 mai 2005, il n'est pas établi qu'elle ait informé la SACV de cette vente notamment en exerçant son droit de retrait ni que l'acquéreur qui a pourtant été informé, aux termes de l'acte notarié de vente versé aux débats, de son obligation d'adhérer à la SACV, se soit manifesté auprès de cette dernière et qu'il ait réglé les charges au lieu et place de la SCI ; c'est exactement les mêmes constatations qui peuvent être faites quant aux baux commerciaux qu'elle a consentis sur les lots dont elle est restée propriétaire ; la SCI POMPADOUR OUEST 1 doit donc être tenue personnellement du règlement des charges réclamées par la SACV dans le cadre de la présente procédure, celle-ci n'ayant été informée de la vente et de la location des lots qu'à cette occasion ; la SACV justifie de la réalité des prestations sur la période réclamée en produisant l'ensemble des factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010 étant précisé que la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne s'est vu facturer que les prestations relatives à la sécurité, au gardiennage et à l'entretien du parc d'activité qui concerne l'ensemble des adhérents et non les services communs dont elle ne bénéficie pas (correspondant aux factures fournisseurs critiquées par la SCI), celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en fonction des surfaces de leurs biens telles que ceux-ci les ont communiquées, la répartition étant votée à l'occasion des assemblées générales dont les procès-verbaux sont versés aux débats pour les années considérées, peu important que la SACV ne fournisse pas la régularisation des factures provisionnelles réclamées ; elle justifie ainsi des factures suivantes : - facture de régularisation 2005 n° 0811032 574,69 €, - facture de régularisation 2005 n° 0811039 286,32 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811 045 289,67 €, - facture de régularisation 2006 n° 0811037 581,41 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901192 309,76 €, - facture provisionnelle 2009 n° 0901191 621,74 €, - répartition des charges 2008 n° 0908212 608,97 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001195 630,82 €, - facture provisionnelle 2010 n° 10001196 314,28 € ; c'est donc par de justes motifs que le premier juge a condamné la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV la somme de 4.217,66 € correspondant à ces factures sauf à fixer le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3276,56 € (montant des factures objets de l'ordonnance d'injonction de payer) à compter de la signification de l'ordonnance d'injonction de payer le 16 juillet 2010, la SACV ne justifiant pas de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception préalable et avec intérêts au taux légal à compter du jugement pour le surplus avec capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil ; le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions sauf sur le point de départ des intérêts légaux sur la somme de 3.276,56 € » (arrêt pp. 4 à 7) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la SACV a pour objet l'exploitation de services communs inter-

entreprises sur les parcs d'activité du Vert galant et des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE ; la SACV a été constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs de la zone d'activité du Vert Galant ; un cahier des charges a été établi lors de la mise en place de l'activité de la zone d'activité de SAINT-OUEN L'AUMÔNE aux termes duquel des obligations sont imposées aux acquéreurs ou utilisateurs des terrains situés dans la zone ; le cahier des charges élaboré dans le cadre d'une ZAC, a un caractère règlementaire et s'impose tant aux propriétaires qu'aux utilisateurs des lots sur la zone des parcs d'activités ; par acte authentique que 27 septembre 1989, SCI POMPADOUR OUEST a acquis deux lots de terrain à bâtir, sis au lieudit « Le Bois du Pont et le Bois du Fief » [Adresse 3] sur le parc d'activité ; il est stipulé en page 6, paragraphe VII de l'acte authentique du 27 septembre 1989, que la vente est consentie sous les charge et conditions particulières résultant du cahier des charges de la zone d'activité des Béthunes visé au paragraphe V de l'acte ; en paragraphe V, il est stipulé qu'à la date de janvier 1985, if a été établi par l'établissement Public d'aménagement de la Ville Nouvelle de [Localité 2] conformément aux dispositions de l'annexe du décret du 3 février 1955, un cahier des charges du Parc d'activité des Béthunes; lequel édicte plus précisément les obligations imposées aux divers constructeurs ; il s'agit entre autre, du délai imparti pour l'exécution des constructions, des restrictions imposées à chaque constructeur, aux droits de vendre ou louer, des servitudes de jouissance et d'occupation; lequel cahier des charges sera ci-après littéralement transcrit ; de sorte que s'il n'est pas stipulé, dans l'acte de vente, que la SCI POMPADOUR OUEST, en devenant acquéreur desdits lots est devenue adhérente de plein droit de la SACV, l'obligation d'adhésion à la SACV est prévue à l'article 7 du cahier des charges du parc d'activité des Béthunes à SAINT-OUEN L'AUMÔNE annexé à l'acte authentique et paraphé par les parties ; cette adhésion est obligatoire pour les acquéreurs et les utilisateurs des lots ; il appartient donc à la SCI POMPADOUR OUEST de prévoir dans les contrats de bail, que le locataire a l'obligation d'adhérer à la SACV ; il en est de même en cas de cession, à l'égard de l'acquéreur ; à défaut, cette obligation repose sur la seule SCI POMPADOUR OUEST ; en effet, la SCI POMPADOUR OUEST doit respecter le règlement intérieur financier qui dispose que les charges de fonctionnement et de structure sont réparties au prorata entre les sociétaires qui bénéficient de services de sécurité, de gardiennage, d'entretien des espaces verts, d'un PC de sécurité avec un chef pompier et d'un service de rondes dans le parc, toutes ces prestations étant dispensées sur l'ensemble du parc d'activité ; il résulte du courrier de la communauté d'agglomération de CERGY du 25 avril 2012, que seuls les nouveaux acquéreurs de nouvelles parcelles ayant bénéficié du cahier des charges de 2009 dans leur acte notarié d'acquisition, ne sont pas soumis à l'obligation d'adhérer ; toutefois, le cahier des charges de 2009 ne saurait avoir de caractère rétroactif ; en toute hypothèse, un simple courrier d'une agglomération de communes ne peut avoir force obligatoire et supérieure à un acte authentique publié à la conservation des hypothèques, dont la force obligatoire s'impose aux parties signataires ; par ailleurs, s'il résulte de l'article L311-7 du code de l'urbanisme, que « les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel que défini par les articles L123-1-L123- 18 à l'exception du deuxième alinéa de l'article L 123-1 » ; ce texte ne saurait avoir d'effet rétroactif et les cahiers des charges annexés aux actes de vente signés avant "entrée en vigueur de la loi SRU, restent soumis aux dispositions antérieures ; en conséquence, si les cahiers des charges prévoient que leurs règles étaient applicables pour la durée de la zone, ils devenaient automatiquement caducs lors de la suppression de la zone ; toutefois, le cahier des charges peut prévoir qu'il continue à s'appliquer y compris après la suppression de la zone, ce qui est le cas en l'espèce ; par courrier du 3 mars 2010, la SACV a mis la SCI POMPADOUR OUEST en demeure de lui payer la somme de 3.272,56 euros correspondant à sept factures de répartition de charges au titre des années 2005 à 2009 ; suite à la demande d'explication de la SCI POMPADOUR OUEST sur l'objet de ces factures, la SACV précise l'objet des dites factures, par courrier du 21 octobre 2009 : Charges de sécurité - gardiennage du local situé 10 avenue du fief suite au départ de la Société DKP PHARMA : - facture n° 811032 - régularisation pour l'année 2005 574,69 euros, - facture n° 811047 - régularisation des charges 2006 581,41 euros, - facture n° 901191 - facture provisionnelle 2009 621,74 euros, - facture n° 908212 - répartition des charges 2008 608,97 euros, Charges provisionnelles de sécurité -gardiennage du local situé avenue du fief suite au départ de la société ATOME : -facture n° 811039 - régularisation des charges année 2005 288,32 euros, - facture n° 811 045 - régularisation des charges 2006 289,67 euros, - facture n° 901192 - facture provisionnelle 2009 309,76 euros ; la SCI POMPADOUR verse aux débats deux attestations notariées, démontrant que : - par acte authentique du 9 juin 2005, elle a vendu à la SCI DU BES, le lot n° 23 qu'elle avait donné à bail commercial à la société DKP PHARMA SARL le 27 mai 2002, - par acte authentique du 27 mai 2005, elle a vendu à la SCI INVEST IMMOBILIER, le lot n°2 qu'elle avait donné à bail commercial à la société ATOME le 18 septembre 1998 ; cependant, la SCI POMPADOUR ne démontre pas avoir régulièrement avisé la SACV de la vente de ces lots et ne justifie pas avoir régulièrement informé les acquéreurs des obligations relatives au cahier des

charges attaché à la situation des immeubles ; en conséquence, la SCI POMPADOUR OUEST n'ayant pas rempli ses obligations, ne peut s'exonérer de ses obligations ; au vu de ces éléments, la SCI POMPADOUR OUEST sera condamnée à payer à la SACV DU VERT GALANT ET DES BETHUNES la somme de 3.276,56 euros correspondant aux sept factures de répartition des charges au titre des années 2005 à 2009, ainsi qu'au paiement de la somme de 945,10 euros correspondant à deux factures provisionnelles au titre de l'année 2010 se rapportant à des lots donnés en location par la SCI, soit un total de 4.217,66 euros » (jugement, pp. 3 à 5) ;

1°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes, le propriétaire adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5) ; qu'elle constate également que la SCI INVEST IMMOBILIER avait acquis, le 27 mai 2005, l'un des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 et qu'elle avait été régulièrement informée de son obligation d'adhérer à la SACV dans le contrat de vente (arrêt p. 6) ; qu'il en résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ce nouveau propriétaire du lot vendu par la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhérait obligatoirement à la SACV ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à cette vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

2°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges de la zone, le propriétaire adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5), que la SCI INVEST IMMOBILIER avait acquis, le 27 mai 2005, l'un des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 et qu'elle avait été régulièrement informée de son obligation d'adhérer à la SACV dans le contrat de vente (arrêt p. 6), ce dont il résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ce nouveau propriétaire du lot vendu par la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhérait obligatoirement à la SACV et devenait seule redevable des charges afférentes à son lot ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à cette vente, faute pour l'acquéreur de s'être manifesté auprès de la SACV ou d'avoir réglé les charges aux lieu et place de la SCI POMPADOUR OUEST 1, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, et privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

3°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'aucune disposition conventionnelle opposable à la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne lui imposait, lorsqu'elle vendait un de ses lots compris dans la ZAC, d'informer la SACV de l'existence de cette cession ; qu'en retenant, pour condamner la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV les charges dues au titre d'un de ses lots ayant fait l'objet d'une vente, qu'elle n'avait pas informé la SACV de l'existence de cette cession, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, et violé l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

4°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 produisait régulièrement aux débats deux courriers des 7 avril et 15 juin 2010 (pièce 7 et 8), établissant qu'elle avait informé, dès le 8 octobre 2009, la SACV des ventes intervenues le 27 mai et le 9 juin 2005, en précisant, pour chaque numéro de factures, son libellé et la mention de la vente de l'immeuble concerné (conclusions, pp. 10 et 11) ; qu'en affirmant, de manière péremptoire, qu'il n'était pas établi que la SCI POMPADOUR OUEST 1 ait informé la SACV de la vente de ses lots, sans analyser même succinctement, ces courriers établissant, au contraire, la réalité de cette information, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 faisait valoir, dans ses conclusions (pp. 6 à 10), qu'elle avait vendu, le 9 juin 2005, à la SCI DU BES, l'un de ses lots compris dans la ZAC, et qu'elle avait régulièrement informé l'acquéreur de l'obligation d'adhérer à la SACV, obligation mentionnée expressément dans l'acte de vente régulièrement produit aux débats (pièce n° 30), de sorte que la SCI DU BES avait obligatoirement adhéré, à compter de cette cession, à la SACV et restait seule redevable des charges consécutives à cette adhésion ; qu'en condamnant la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer ces charges, sans répondre aux conclusions opérantes de l'exposante se prévalant de la cession d'un lot à la SCI DU BES, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de motivation et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges de la ZAC, l'utilisateur d'un lot adhère obligatoirement à la SACV (jugement, p. 4, arrêt p. 5) ; qu'elle constate également, par référence à sa motivation relative à la vente de 2005, que la SCI POMPADOUR OUEST 1 a régulièrement informé ses locataires de cette obligation d'adhésion lors de la conclusion des baux (arrêt p. 6) ; qu'il résultait de ces constatations que les locataires, utilisateurs des lots, avaient obligatoirement adhéré à la SACV lors de la signature de leurs baux, et étaient donc seuls tenus, à compter de cette date, des charges dues au titre de leurs lots ; qu'en considérant néanmoins, comme elle l'avait fait au sujet de la vente intervenue en mai 2005, que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV postérieurement à la conclusion des baux signés le 7 mai 1998 avec la société NINTENDO, et le 17 décembre 2008 avec la société HYDROVIDEO, faute pour les locataires de s'être manifestés auprès de la SACV, ou d'avoir réglé les charges aux lieu et place de leur bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

7°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la cour d'appel constate qu'en acceptant le cahier des charges de la zone, l'utilisateur d'un lot adhère obligatoirement à la SACV (arrêt p. 5), que la société NINTENDO et la société HYDROVIDEO avaient pris en location des lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1, et qu'elles avaient été régulièrement informées de leur obligation d'adhérer à la SACV dans leur contrat de bail (arrêt p. 5), ce dont il résultait que, par application des dispositions du cahier des charges, ces utilisateurs de lots appartenant à la SCI POMPADOUR OUEST 1 adhéraient obligatoirement à la SACV et devenaient seuls redevables des charges afférentes à leur lot ; qu'en affirmant néanmoins que la SCI POMPADOUR OUEST 1 restait redevable des charges dues à la SACV, postérieurement à la mise en location des lots concernés, faute pour les utilisateurs de s'être manifestés auprès de la SACV ou d'avoir réglé les charges aux lieu et place de la SCI POMPADOUR OUEST 1, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, et privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

8°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'aucune disposition conventionnelle opposable à la SCI POMPADOUR OUEST 1 ne lui imposait, lorsqu'elle louait un de ses lots compris dans la ZAC, d'informer la SACV de l'existence de cette location ; qu'en retenant, pour condamner la SCI POMPADOUR OUEST 1 à payer à la SACV les charges dues au titre de ses lots ayant fait l'objet d'un contrat de location, qu'elle n'avait pas informé la SACV de l'existence de cette cession, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, et violé l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ensemble le cahier des charges du parc d'activité des Béthunes ;

9°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE tout jugement doit être motivé ; que la SCI POMPADOUR OUEST 1 produisait régulièrement aux débats la feuille de présence à l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SACV, en date du 24 juin 2010, qui mentionnait la société NINTENDO, locataire de l'un de ses lots, et dont elle déduisait qu'à tout le moins, à compter de cette date, il était établi que la SACV connaissait l'existence de ce locataire, auquel elle attribuait d'ailleurs deux parts sur la feuille de présence (conclusions, p. 13 ; pièce n° 16) ; qu'en considérant, par référence à sa motivation relative à la vente par la SCI POMPADOUR OUEST 1 d'un de ses lots en mai 2005, qu'il n'était pas établi que la SACV avait été informée de l'existence des baux conclus par la SCI POMPADOUR OUEST 1, sans analyser, même succinctement, cette feuille de présence, régulièrement versé aux débats, et dont la SCI POMPADOUR OUEST 1 se prévalait pour établir au contraire la réalité de cette information, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Le greffier de chambre

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g9
1 octobre 2015 (n°13/09882)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 05-01-2017
- Cour d'appel de Paris G9 01-10-2015