

7 avril 2016  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 15-12.539

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C300462

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 7 avril 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 462 F-D

Pourvoi n° Q 15-12.539

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 [Adresse 7], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

contre l'arrêt rendu le 6 novembre 2014 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 9), dans le litige l'opposant à la société SACV du [Adresse 5], société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

défenderesse à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 8 mars 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Abgrall, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat de la société [Adresse 7], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société SACV du [Adresse 5], l'avis de M. Kapella, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 novembre 2014), que la société à capital variable du [Adresse 5] (la SACV), constituée entre les acquéreurs et utilisateurs des lots de la zone d'activités du parc du [Adresse 5] pour gérer les services inter-entreprises de cette zone, a obtenu une injonction de payer certaines sommes à l'encontre de la société civile immobilière [Adresse 7] (la SCI), propriétaire de deux immeubles dans cette zone, correspondant à sa part de charges de l'année 2009 ;

## Moyens

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de faire droit à la demande réévaluée de la SACV et de la condamner à lui payer diverses sommes, alors, selon le moyen, 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 l'espèce, la cour d'appel qui constate que la suppression de la ZAC des [Localité 1] 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, ce dont il se 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, elle ne pouvait juger le contraire, au motif inopérant qu'aucune disposition n'avait été prise pour mettre fin aux prestations fournies par la SACV ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu que les dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, qui prévoient que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone n'étaient pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU 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 en a exactement déduit que la SCI était personnellement tenue du règlement des charges appelées par la SACV ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième et troisième branches du premier moyen et sur le second moyen, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI [Adresse 7] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI [Adresse 7] et la condamne à payer à la SACV du [Adresse 5] la somme de 3 000 euros ;

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour la société [Adresse 7]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR fait droit aux demandes réévaluées de la SACV en condamnant la SCI à lui payer

la somme de 4.927,68 € avec intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, ainsi qu'une somme de 3.804,90 € avec intérêts au taux légal ;

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 [Adresse 7] par actes authentiques des 29 avril 2002 et 14 décembre 2006 a acquis plusieurs lots d'abord sur la [Adresse 10] puis sur la ZA des [Localité 1] à [Localité 3] et que les immeubles ainsi acquis sont soumis à un cahier des charges établi en janvier 1972 par l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de [Localité 2] et dont copie a été non seulement remise à l'acquéreur mais a également été incorporée dans l'acte d'acquisition ; ce cahier des charges repris intégralement dans les actes notariés fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicable à la zone d'activité de [Localité 3], les obligations imposées aux acquéreurs de terrains et la nature des prestations fournies par le vendeur ; il comprend notamment les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de la zone d'activité de [Localité 3] à laquelle l'adhésion est obligatoire ; aux termes de ses statuts, cette association a pour objet conformément au décret du 31 décembre 1958, de gérer et d'entretenir les espaces communs privés, les voies et ouvrages privés d'intérêt collectif, y compris les espaces verts privés, jusqu'au classement éventuel de ces voies, espaces et ouvrages dans le domaine communal ; pour la réalisation de ces prestations, s'est constituée le 22 juillet 1972 une SA à capital variable, la SACV, qui a adopté, le 4 novembre 1982, le statut de coopérative qui, selon ses derniers statuts adoptés le 30 juin 2005, a pour objet d'édification et l'exploitation des services communs interentreprises entre les différentes entreprises associées et de toutes celles qui se joindront ultérieurement à elles dans les parcs d'activité du [Adresse 5] à [Localité 3] ; c'est au terme de l'assemblée générale extraordinaire de l'association syndicale des acquéreurs des lots de la zone d'activité de [Localité 3] du 18 avril 1974 dont le procès-verbal est versé aux débats que la SACV du [Adresse 5] (devenue la SACV DU [Adresse 5] par fusion du 17 mai 2005) a succédé et repris les obligations de l'association syndicale ; il est d'ailleurs expressément stipulé dans les actes notariés signés par la SCI [Adresse 7] que l'immeuble est régi par l'association syndicale des propriétaires et par les règlements intérieurs des SACV des [Adresse 5] dont une copie de ces documents a été remise préalablement à ce jour à l'acquéreur ; le cahier des charges du parc d'activité du [Localité 4] de janvier 1985 prévoit notamment (troisième partie, article 1er) la constitution, entre tous les propriétaires et par les utilisateurs des lots de la zone d'activités, d'une société anonyme coopérative à capital et personnel variables à laquelle devaient obligatoirement adhérer les acquéreurs et les utilisateurs des lots ; il était précisé que, compte tenu du caractère d'intérêt collectif des services communs gérés par la SACV DU [Adresse 5], l'adhésion était définitive et globale ; dès lors, il ne peut être contesté que la SCI [Adresse 7] en procédant à l'acquisition de lots immobiliers dans le parc d'activité du [Adresse 5], a accepté le cahier des charges 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 [Adresse 7] 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 dérogeant au principe de l'effet relatif des conventions ; à cet égard, la SCI [Adresse 7] ne peut sérieusement prétendre qu'elle ignorait cette adhésion obligatoire auprès de la SACV puisqu'elle produit un bail commercial consenti sur un immeuble dont elle est propriétaire sur la [Adresse 10] depuis le 1er septembre 2011 qui prévoit 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 [Adresse 5] qui lui a été remis, ainsi que le règlement intérieur et les statuts de la SACV ; et contrairement à ce qu'elle

affirme, elle apparaît bien sur la feuille de présence de l'assemblée générale de la SACV du 24 juin 2010 comme titulaire d'une part même si elle n'y était pas représentée ; la SACV DU [Adresse 5] ne peut non plus 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 [Localité 2] du 25 6 avril 2012 qui, 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 qui s'imposent à eux, ont adhéré, en application du cahier des charges antérieur, à la SACV ; par ailleurs, s'il ne peut être contesté que selon résolution du conseil de la communauté de l'agglomération de CERGY PONTOISE du 13 septembre 2010, la [Adresse 9] a été supprimée avant son achèvement définitif, il convient de rappeler que les dispositions de l'article L. 311-6 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, ce qui n'est pas démontré au cas particulier ; ainsi, force est de constater que de par son adhésion à la SACV, la SCI [Adresse 7] 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 [Adresse 7] produit des baux commerciaux qu'elle a consentis sur les immeubles dont elle est propriétaires sur les zones concernées, elle ne justifie pas de ce qu'elle a averti les locataires de l'obligation d'adhérer à la SACV et que ceux-ci ont réglé les charges en ses lieu et place ; elle doit donc être tenue personnellement du règlement des charges qui ont été appelées par la SACV qui ne portent que sur les prestations relatives à la sécurité, au gardiennage ou à l'entretien du parc d'activité qui concernent l'ensemble des adhérents, les factures de service commun dont elle ne bénéficie pas ne lui ayant pas été imputées ; la SACV justifie de la réalité des prestations en produisant les factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010, celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en fonction des surfaces de leur bien telle que ceux-ci les ont communiquées ; c'est donc par de justes motifs que le premier juge a condamné la SCI [Adresse 7] à payer à la SACV la somme de 4.927,68 € correspondant à quatre factures de répartition des charges au titre des années 2008 et 2009 avec intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, date de la signification de l'ordonnance d'injonction de payer et à la somme de 3.804,90 € correspondant à deux factures pour l'année 2010 avec intérêts au taux légal à compter du jugement avec capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil » (arrêt pp. 3 à 5) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'« la SACV a pour objet l'exploitation de services communs interentreprises sur les parcs d'activité du [Localité 4] et des [Localité 1] à [Localité 3] ; la SACV a été constituée entre tous les propriétaires et utilisateurs de la zone d'activité du [Localité 4] ; un cahier des charges a été établi lors de la mise en place de l'activité de la zone d'activité de [Localité 3] 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 réglementaire et s'impose tant aux propriétaires qu'aux utilisateurs des lots sur la zone des parcs d'activités ; il en résulte que la SCI [Adresse 7] est adhérente de la SACV depuis l'acquisition de quatre lots sur le parc d'activité selon actes authentiques du 14 décembre 2006 pour l'immeuble sis [Adresse 2], et l'acte du 29 avril 2008 pour les immeubles sis [Adresse 1] et [Adresse 6] à [Localité 3] ; en effet, s'agissant de la vente de la rue du Compas, il est stipulé en page 5, paragraphe 7-3 de l'acte authentique du 14 décembre 2006, que la vente est consentie sous les charges et conditions particulières exprimées dans un cahier des charges établi par l'établissement public d'aménagement de la ZAC des [Localité 1] de janvier 1980 ; il est rappelé à l'acquéreur que ledit cahier des charges impose l'adhésion à la SACV ; s'agissant de la vente de la [Adresse 8] et [Adresse 6], il est stipulé en page 30 de l'acte de vente, que l'immeuble est soumis à un cahier des charges établi en janvier 1972 par l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de CERGY PONTOISE applicable à la zone industrielle qui est annexé à l'acte ; il est stipulé en page 64 que l'adhésion à l'association syndicale est obligatoire pour les acquéreurs des lots ; de sorte que la SCI en devant acquéreur desdits lots est devenue adhérente de plein droit de la SACV et débitrice des charges dont il est demandé paiement ; cette adhésion est obligatoire pour les acquéreurs et les utilisateurs des lots, de sorte qu'il appartient à la SCI [Adresse 7] de prévoir dans les contrats de bail, que le locataire a l'obligation d'adhérer à la SACV ; à défaut, cette obligation repose sur la seule SCI [Adresse 7] ; en effet, la SCI [Adresse 7] 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 ; par ailleurs, 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 L. 311-7 du code de l'urbanisme que « les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée 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 qu'il est défini par les articles L. 123-1 à L. 123-18, 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 l'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 ; en conséquence, il convient de considérer que la demande de la SACV est bien fondée tant en son principe qu'en son montant ; la SCI [Adresse 7] se donc condamnée à payer la somme de 4.927,68 € correspondant à quatre factures de répartition de charges au titre des années 2008 et 2009 ; cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, date de la signification de l'ordonnance ; en outre, la SCI [Adresse 7] sera également condamnée au paiement des charges sur l'année 2010 suivant deux factures de 2.300,82 € et 1.504,08 €, soit un total de 3.804,90 € ; cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 18 décembre 2012, date du présent jugement » (jugement, pp. 3 et 4) ;

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 ; qu'en l'espèce, la cour d'appel qui constate que la suppression de la ZAC des [Localité 1] 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 (arrêt p. 5), ce dont il se 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, elle ne pouvait juger le contraire, au motif inopérant qu'aucune disposition n'avait été prise pour mettre fin aux prestations fournies par la SACV ; qu'ainsi, 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 [Adresse 7] (conclusions, pp. 9 et 10), 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 EVENTUELLEMENT QUE tout jugement doit être motivé ; qu'à supposer ces motifs adoptés, en affirmant 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.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt D'AVOIR fait droit aux demandes réévaluées de la SACV en condamnant la SCI à lui payer la

somme de 4.927,68 € avec intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, ainsi qu'une somme de 3.804,90 € avec intérêts au taux légal ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « force est de constater que de par son adhésion à la SACV, la SCI [Adresse 7] 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 [Adresse 7] produit des baux commerciaux qu'elle a consentis sur les immeubles dont elle est propriétaire sur les zones concernées, elle ne justifie pas de ce qu'elle a averti les locataires de l'obligation d'adhérer à la SACV et que ceux-ci ont réglé les charges en ses lieu et place ; elle doit donc être tenue personnellement du règlement des charges qui ont été appelées par la SACV qui ne portent que sur les prestations relatives à la sécurité, au gardiennage ou à l'entretien du parc d'activité qui concernent l'ensemble des adhérents, les factures de service commun dont elle ne bénéficie pas ne lui ayant pas été imputées ; la SACV justifie de la réalité des prestations en produisant les factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010, celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en fonction des surfaces de leur bien telle que ceux-ci les ont communiquées ; c'est donc par de justes motifs que le premier juge a condamné la SCI [Adresse 7] à payer à la SACV la somme de 4.927,68 € correspondant à quatre factures de répartition des charges au titre des années 2008 et 2009 avec intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, date de la signification de l'ordonnance d'injonction de payer et à la somme de 3.804,90 € correspondant à deux factures pour l'année 2010 avec intérêts au taux légal à compter du jugement avec capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil » (arrêt p. 5) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« il convient de considérer que la demande de la SACV est bien fondée tant en son principe qu'en son montant ; la SCI [Adresse 7] se donc condamnée à payer la somme de 4.927,68 € correspondant à quatre factures de répartition de charges au titre des années 2008 et 2009 ; cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 9 juin 2010, date de la signification de l'ordonnance ; en outre, la SCI [Adresse 7] sera également condamnée au paiement des charges sur l'année 2010 suivant deux factures de 2.300,82 € et 1.504,08 €, soit un total de 3.804,90 € ; cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 18 décembre 2012, date du présent jugement » (jugement, p. 4) ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que, dans ses conclusions (pp. 18 à 21), la SCI [Adresse 7] analysait les factures produites par la SACV et constatait qu'elles ne concernaient pas toutes les dépenses et prestations mises à sa charge, et ne permettaient, en tout état de cause, pas de justifier les sommes mises à sa charge, ni la clé de répartition effectivement appliquée par la SACV pour refacturer la SCI ; qu'en se limitant à affirmer que « la demande de la SACV [était] bien fondée tant en son principe qu'en son montant » (jugement, p. 4), ou encore que « la SACV [justifiait] de la réalité des prestations en produisant les factures fournisseurs pour les années 2008 à 2010, celles-ci étant ensuite réparties entre tous les adhérents de la SACV en fonction des surfaces de leur bien telle que ceux-ci les [avaient] communiquées » (arrêt p. 5), sans viser ni identifier ni les factures qui étaient de nature à justifier une refacturation à la SCI [Adresse 7], ni les montants exacts mis à sa charge parmi les postes de dépenses visés par les factures, ni la clé de répartition appliquée pour déterminer les frais effectivement refacturés, 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.

## Décision attaquée

Cour d'appel de paris g9  
6 novembre 2014 (n°13/01017)

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 07-04-2016
- Cour d'appel de Paris G9 06-11-2014