

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 octobre 2022

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 709 F-D

Pourvoi n° J 21-16.951

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 5 OCTOBRE 2022

La société Cabinet Leveille, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], venant aux droits de la société L'Erable, dont le siège est [Adresse 5], a formé le pourvoi n° J 21-16.951 contre l'arrêt rendu le 10 février 2021 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre, 2e section), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic, la société Nexity Property Management, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Elec Com, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Le syndicat des copropriétaires [Adresse 6] a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demandeurs aux pourvois principal et incident invoquent, chacun, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Cabinet Leveille, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 6], de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Elec Com, après débats en l'audience publique du 12 juillet 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 février 2021), plusieurs contrats de maintenance ont été conclus entre la société Elec Com et la société L'Erable, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société Cabinet Leveille (l'ancien syndic), en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires du parking Cga A. Malraux (le syndicat des copropriétaires).
2. La société Elec Com n'ayant plus eu accès aux locaux à compter de mai 2016, elle a adressé au syndicat des copropriétaires une mise en demeure de payer la somme de 90 351,25 euros au titre des prestations effectuées entre juillet 2015 et mai 2016 et la somme de 173 160 euros au titre des factures à venir jusqu'à l'expiration des contrats.
3. Après avoir désigné un nouveau syndic, le syndicat des copropriétaires a assigné la société Elec Com et l'ancien syndic en nullité des contrats d'entretien conclus avec celle-ci. La société Elec Com, concluant à la validité des contrats, a sollicité reconventionnellement le paiement des sommes précitées.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal et le moyen du pourvoi incident, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé du moyen

4. L'ancien syndic, d'une part, et le syndicat des copropriétaires, d'autre part, font grief à l'arrêt de condamner le second à payer à la société Elec Com la somme de 173 160 euros en exécution forcée des contrats, avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2016, et de condamner le premier, en réparation des fautes commises, à relever le second de cette condamnation à hauteur de la somme de 192 636 euros, alors :

« 1°/ que la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en retenant à la fois, dans ses motifs, que "s'agissant de contrats à durée déterminée, leur résiliation unilatérale ne peut intervenir avant la date convenue que d'un commun accord et l'auteur d'une rupture fautive est nécessairement redevable de dommages-intérêts pour le préjudice occasionné", et que "le contrat doit trouver application pour la durée prévue", pour finalement condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 90 351,25 euros TTC en règlement de ses factures pour les prestations réalisées entre mai 2015 et avril 2016 et celle de 173 160 euros "en exécution forcée des contrats" pour la période postérieure, la cour d'appel, qui a fondé la condamnation à payer la somme de 173 160 euros sur l'application du contrat jusqu'à son terme après avoir retenu que la faute imputée au syndicat des

copropriétaires consistait en une rupture fautive devant être sanctionnée par l'allocation de dommages et intérêts, a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en toute hypothèse, le prix convenu de prestations n'étant dû qu'en cas d'exécution de la convention, la résiliation fautive de celle-ci par anticipation n'ouvre droit qu'à l'allocation au cocontractant de dommages et intérêts ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 173 160 euros en exécution forcée des contrats, montant correspondant à l'addition de la somme de "161 640 euros pour la période de mai 2016 à décembre 2017" et de "11 520 pour la période postérieure à décembre 2017 jusqu'à l'issue des contrats", après avoir considéré que "le syndicat des copropriétaires a par ailleurs, à partir de mai 2016, interdit l'accès de son site à la société Elec Com afin d'obtenir l'arrêt forcé des contrats et ne plus ainsi avoir à régler ses factures", ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires avait fautivement résilié le contrat à compter de mai 2016 et qu'une telle résiliation ne pouvait être réparée que par l'allocation de dommages et intérêts devant être évalués par le juge, et non par le paiement des sommes qui auraient été dues en exécution des contrats s'ils n'avaient pas été résiliés, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, applicable à la cause, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

5. Après avoir retenu que, s'agissant de contrats à durée déterminée, leur résiliation unilatérale ne pouvait intervenir avant la date convenue que d'un commun accord, que les manquements de la société Elec Com ne justifiaient ni la résolution du contrat ni aucune exception d'inexécution et que les prestations lui incombant n'avaient pu être réalisées par la seule faute du syndicat, de sorte que le contrat devait s'appliquer pour la durée prévue, la cour d'appel, qui n'a pas entaché sa décision de contradiction, a pu en déduire que la société Elec Com était fondée à solliciter, en exécution forcée, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, le paiement des factures litigieuses.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société Cabinet Leveille ès qualités et le syndicat des copropriétaires du parking Cga A. Malraux aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq octobre deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Cabinet Leveille

La société L'Érable fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 173 160 euros en exécution forcée des contrats avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2006 et d'AVOIR condamné la société L'Érable en réparation des fautes qu'elle avait commises dans l'exécution de son contrat de syndic conclu avec le syndicat des copropriétaires à relever celui-ci de cette condamnation à hauteur de la somme de 192 636 euros ;

1°) ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en retenant à la

fois, dans ses motifs, que « s'agissant de contrats à durée déterminée, leur résiliation unilatérale ne peut intervenir avant la date convenue que d'un commun accord et l'auteur d'une rupture fautive est nécessairement redevable de dommages et intérêts pour le préjudice occasionné » (arrêt, p. 13, § 5), et que « le contrat doit trouver application pour la durée prévue » (arrêt, p. 13, § 6), pour finalement condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 90 351,25 euros TTC en règlement de ses factures pour les prestations réalisées entre mai 2015 et avril 2016 et celle de 173 160 euros « en exécution forcée des contrats » pour la période postérieure (dispositif, p. 18, § 7), la cour d'appel, qui a fondé la condamnation à payer la somme de 173 160 euros sur l'application du contrat jusqu'à son terme après avoir retenu que la faute imputée au syndicat des copropriétaires consistait en une rupture fautive devant être sanctionnée par l'allocation de dommages et intérêts, a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le prix convenu de prestations n'étant dû qu'en cas d'exécution de la convention, la résiliation fautive de celle-ci par anticipation n'ouvre droit qu'à l'allocation au cocontractant de dommages et intérêts ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 173 160 euros en exécution forcée des contrats, montant correspondant à l'addition de la somme de « 161 640 euros pour la période de mai 2016 à décembre 2017 » et de « 11 520 pour la période postérieure à décembre 2017 jusqu'à l'issue des contrats » (arrêt, p. 13, antépén. §), après avoir considéré que « le syndicat des copropriétaires a par ailleurs, à partir de mai 2016, interdit l'accès de son site à la société Elec Com afin d'obtenir l'arrêt forcé des contrats et ne plus ainsi avoir à régler ses factures » (arrêt, p. 12, § 2), ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires avait fautivement résilié le contrat à compter de mai 2016 et qu'une telle résiliation ne pouvait être réparée que par l'allocation de dommages et intérêts devant être évalués par le juge, et non par le paiement des sommes qui auraient été dues en exécution des contrats s'ils n'avaient pas été résiliés, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, applicable à la cause, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires [Adresse 6]

Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamné à payer à la société Elec Com la somme de 173.160 euros en exécution forcée des contrats avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2006 ;

1°) Alors que la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en retenant à la fois, dans ses motifs, que « s'agissant de contrats à durée déterminée, leur résiliation unilatérale ne peut intervenir avant la date convenue que d'un commun accord et l'auteur d'une rupture abusive est nécessairement redevable de dommages et intérêts pour le préjudice occasionné » et que « le contrat doit trouver application pour la durée prévue », pour finalement condamner le syndicat à payer à la société Elec Com la somme de 90.351,25 euros TTC en règlement de ses factures pour les prestations réalisées entre mai 2015 et avril 2016 et celle de 173.160 euros « en exécution forcée des contrats » pour la période postérieure, la cour d'appel, qui a fondé la condamnation à payer la somme de 173.160 euros sur l'application du contrat jusqu'à son terme après avoir retenu que la faute imputée au syndicat des copropriétaires consistait en une rupture fautive devant être sanctionnée par l'allocation de dommages et intérêts, a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) Alors qu'en toute hypothèse, le prix convenu de prestations n'étant dû qu'en cas d'exécution de la convention, la résiliation fautive de celle-ci par anticipation n'ouvre droit qu'à l'allocation au cocontractant de dommages et intérêts ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires à payer à la société Elec Com la somme de 173.160 euros en exécution forcée des contrats, montant correspondant à l'addition de la somme de « 161.640 euros pour la période de mai 2016 à décembre 2017 » et de « 11.520 euros pour la période postérieure à décembre 2017 jusqu'à l'issue des contrats », après avoir considéré que « le syndicat des copropriétaires a par ailleurs, à partir de mai 2016, interdit l'accès de son site à l'égard de la société Elec Com afin d'obtenir l'arrêt forcé des contrats et ne plus avoir ainsi à régler ses redevances », ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires avait fautivement résilié le contrat à compter de mai 2016 et qu'une telle résiliation ne pouvait être réparée que par l'allocation de dommages et intérêts devant être évalués par le juge, et non par le paiement des sommes qui auraient été dues en exécution des contrats s'ils n'avaient pas été résiliés, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction, applicable à la cause, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.