RÉSUMÉ :

Selon l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n° 2012-674 du 7 mai 2012, le contrat d'entretien des ascenseurs doit comporter une clause fixant sa durée, qui ne peut être inférieure à un an, et les modalités d'une résiliation anticipée, moyennant un préavis de trois mois, lorsque des travaux importants, comme le remplacement de l'armoire de commande des installations, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat. Il en résulte que la résiliation anticipée d'un contrat, conclu pour trois ans et renouvelable annuellement par tacite reconduction, intervient alors à l'expiration du délai de préavis et non en fin de période contractuelle intermédiaire

Texte intégral

Cassation
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C100517
Formation de diffusion : F B
numéros de diffusion : 517

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 3 septembre 2025

Cassation

Mme CHAMPALAUNE, présidente

Arrêt n° 517 F-B

Pourvoi n° G 24-11.120

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 3 SEPTEMBRE 2025

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Neptune, dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic, la société Cabinet Taboni foncière Niçoise et de Provence, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° G 24-11.120 contre l'arrêt rendu le 16 janvier 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige l'opposant à la société Kone, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La société Kone a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Neptune, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Kone, et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 juin 2025 où étaient présents Mme Champalaune, présidente, M. Jessel, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseillère doyenne, et Mme Ben Belkacem, greffière de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 janvier 2024), par contrat du 1er janvier 2015, la société Kone (la société) a été chargée de la maintenance des ascenseurs équipant l'immeuble de la copropriété Le Neptune.

2. Par lettre du 29 mars 2016, le syndic de copropriété a résilié le contrat en vue de l'exécution, par une autre entreprise, des travaux de remplacement de l'armoire de commande d'un ascenseur.

3. La société a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Neptune (le syndicat des copropriétaires) en paiement d'une indemnité de rupture injustifiée.

Examen du moyen

Sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement de la somme de 6 304,10 euros, outre les intérêts, alors « que le contrat d'entretien d'un ascenseur peut être résilié en cours d'exécution lorsque des travaux importants, tel le remplacement de l'armoire de commande, sont effectués par une entreprise tierce, à condition de respecter un préavis de trois mois ; qu'en retenant, après avoir rappelé que le décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 prévoyait que le contrat de maintenance pouvait être résilié en cours d'exécution moyennant un préavis de trois mois lorsque, comme en l'espèce, des

travaux importants devaient être effectués par une entreprise tierce, et qu'aucune dérogation ou clause contraire n'était autorisée, que la société Kone était en droit d'invoquer les clauses particulières de son contrat stipulant que la résiliation devait intervenir trois mois avant l'expiration de la période contractuelle, la cour d'appel qui, sous couvert de contradiction entre les stipulations, a dérogé aux prescriptions impératives envisageant un simple préavis de trois mois, de sorte que la résiliation devait intervenir à l'issue du préavis et non pas à l'échéance du contrat, a violé l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du décret n° 2012-674 du 7 mai 2012. »

Réponse de la Cour

Vu l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 :

5. Selon ce texte, le contrat d'entretien des ascenseurs doit comporter une clause fixant sa durée, qui ne peut être inférieure à un an, et les modalités d'une résiliation anticipée, moyennant un préavis de trois mois, lorsque des travaux importants, comme le remplacement de l'armoire de commande des installations, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat.

6. Il en résulte que la résiliation anticipée intervient alors à l'expiration du délai de préavis.

7. Pour condamner le syndicat des copropriétaires au paiement d'une somme correspondant au solde du prix courant du 1er juillet au 31 décembre 2016, l'arrêt retient que les conditions particulières du contrat précisent qu'il est conclu pour une durée de trois ans et se renouvelle par tacite reconduction par période d'un an, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception envoyée au moins trois mois avant l'expiration d'une période contractuelle et en déduit que le syndicat des copropriétaires n'était en droit de résilier le contrat le liant à la société qu'à la date du 31 décembre 2016.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par refus d'application.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société Kone aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Kone et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Neptune » la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé publiquement le trois septembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence 1A 2024-01-16 (Cassation)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.