

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 26 janvier 2017**

**N° de pourvoi: 15-26.814**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300106

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1984 du code civil ;

Attendu que la nullité d'un contrat pour absence de pouvoir du mandataire, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 23 juillet 2015), que M. et Mme X..., Mme X...-Y... et Mme Z... (les consorts X...), propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires, M. B..., aux droits duquel vient M. C..., en qualité de liquidateur amiable de la SCI Savoie Québec, constructeur de l'immeuble, M. D..., aux droits duquel vient Mme A...- D..., et la société Duo énergie, associés de cette SCI, en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'absence de construction d'un court de tennis et d'une piscine ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que les consorts X... ne peuvent se prévaloir du protocole du 27 décembre 2006, l'engagement pris par la SCI Savoie Québec de payer, à ce titre, la somme de quatre vingt un mille euros ne liant ni cette société, ni ses associés, dès lors qu'il a été pris à l'égard du syndicat des copropriétaires que M. Y... n'avait pas qualité à représenter ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seul le syndicat des copropriétaires pouvait se prévaloir du défaut de pouvoir du représentant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 juillet 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne Mme A...- D..., M. C..., en qualité de liquidateur amiable de la SCI Savoie Québec et la société Duo énergie aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme A...- D... et la

condamne à payer à M. et Mme X..., Mme X...- Y... et Mme Z... la somme globale 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six janvier deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour les consorts X... et autre

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... et Mme Y... , copropriétaires de l'immeuble Les Laurentides, de leur demande tendant à l'application du protocole d'accord transactionnel conclu le 27 décembre 2006 et de l'accord du 12 septembre 2008, formée à l'encontre de Mme D... et de la société Duo Energie ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... et Mmes Y... et Z... ne peuvent se prévaloir à quelque titre que ce soit du protocole du 27 décembre 2006, l'engagement pris par la SCI Savoie Québec de payer la somme de 81 000 euros ne liant ni cette société ni ses associés dès lors qu'il a été pris à l'égard du syndicat des copropriétaires que M. Y... n'avait pas qualité à représenter ; sur ce point, il importe peu que ce protocole ait été conçu dans l'intérêt personnel des copropriétaires, notamment de ceux qui apparaissent avoir été parties à cet acte, parmi lesquels les époux X... et Mmes Y... et Z... ; que la preuve du mandat qu'ils auraient confié à M. Y... n'est pas rapportée ; que M. Y... n'a pas signé ce protocole au nom et pour le compte des copropriétaires listés en pages 1 et 2 de cet acte et ne l'a signé qu'au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ; que les époux X... et Mmes Y... et Z... ne peuvent, non plus, se prévaloir du document établi le 12 septembre 2008 par M. G..., en sa qualité de co-gérant de la SCI Savoie Québec, intitulé « accord pour le paiement des sommes dues par la SCI Savoie Québec à la copropriété Les Laurentides » qui a nécessairement pour support le protocole du 27 décembre 2006, dont il est indivisible ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE la nullité du contrat, fut-il une transaction, découlant du pouvoir irrégulier du représentant du cocontractant n'est que relative et ne peut donc être invoquée que par la partie représentée ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la demande des copropriétaires tendant à l'application du protocole d'accord transactionnel du 27 décembre 2006 par lequel la SCI Savoie Québec s'était engagée à verser au syndicat des copropriétaires Les Laurentides une certaine somme d'argent, les associés de la SCI Savoie Québec invoquaient la nullité de cet accord pour défaut de pouvoir du représentant du syndicat des copropriétaires ; qu'en statuant de la sorte quand seuls le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires qu'il représentait pouvaient se prévaloir du défaut de pouvoir du représentant du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 1108, 1304 et 2045 du code civil ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QU'un contrat frappé de nullité relative ne peut être annulé par voie d'exception lorsqu'il a été exécuté ou qu'il a connu un commencement d'exécution ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la SCI Savoie Québec s'était, le 12 septembre 2008, en application du protocole d'accord transactionnel du 27 décembre 2006, engagée à régler certaines sommes à la copropriété Les Laurentides, ce dont il résultait qu'elle avait renoncé à se prévaloir du défaut de représentation du syndicat des copropriétaires ; qu'en accueillant cependant la demande de Mme D..., associée de la SCI Savoie Québec, tendant à écarter l'application de ce protocole pour défaut de pouvoir de son signataire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations et a violé les articles précités ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE les époux X... et Mme Y... , copropriétaires de l'immeuble Les Laurentides, faisaient valoir qu'en tout état de cause, ils avaient donné

mandat à M. Y... , signataire du protocole d'accord transactionnel du 27 décembre 2006, pour les représenter ; qu'en preuve de cette affirmation, ils produisaient ledit protocole aux termes duquel M. Y... se prévalait de sa qualité de « mandataire des copropriétaires ci après dénommés en vertu de divers pouvoirs sous seing privé » et soulignaient dans leurs conclusions qu'ils étaient parties au protocole d'accord transactionnel du 27 décembre 2006 ; qu'en affirmant que « M. Y... n'a pas signé ce document au nom et pour le compte des listés en page 1 et 2 de cet acte », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du protocole d'accord transactionnel du 27 décembre 2006 et violé l'article 1134 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Chambéry , du 23 juillet 2015