

**I / Cas numéro 1 : Julien X, Cyril. H et Emma G.**

**A) Identification du contrat de Mandat liant Julien X et Cyril H.**

Au regard des dispositions de l'article 1984 du Code civil qui dispose « *Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.* »

Le mandat à titre gratuit est le contrat par lequel le mandant donne pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte pour réaliser un acte juridique.

**1) Conditions :**

Un pouvoir donné au mandataire : En l'espèce oui, il lui demande de vendre ses autographes dédicaces.

Agir au nom et pour le compte : Il semble que Cyril H agisse au nom et pour le compte de Julien H.

La réalisation d'un ou d'actes juridiques : il semble que le contenu du mandat porte sur un contrat de vente entre Julien X et les acheteurs.

Il y a bien un mandat unissant Julien X et Cyril H, toutefois il faut s'intéresser au contenu du mandat et des modalités d'exécution. En l'espèce le contrat de mandat porte sur des actes de vente réalisés sur des photos dédicacées que semble récupérer Cyril pour les transmettre et les vendre au nom et pour le compte de Cyril H.

**2) Exclusion de la qualification du contrat en contrat d'agent sportif.**

Au regard des dispositions de l'article L.222-7 du Code du sport qui dispose « *l'activité consistant à mettre en rapport, contre rémunération, les parties intéressées à la conclusion d'un contrat soit relatif à l'exercice rémunéré d'une activité sportive ou d'entraînement, soit qui prévoit la conclusion d'un contrat de travail ayant pour objet l'exercice rémunéré d'une activité sportive ou d'entraînement ne peut être exercée que par une personne physique détentrice d'une licence d'agent sportif.* »

Le contrat d'agent sportif correspond au contrat d'intermédiation et de courtage réalisé par un agent sportif agréé au profit d'un joueur professionnel. Il est relatif aux actes de mise en relation portant sur la gestion de la carrière du joueur. En l'espèce, bien que Julien X soit un joueur, les actes réalisés par Cyril H ne sont pas des actes de mise en relation et rien dans les faits d'espèce ne peut permettre de dire que Cyril H est agent agréé.

**3) Charge de la preuve de l'existence du mandat :**

Principe de charge de la preuve au demandeur (vu l'article 1353 du Code civil) : pas de renversement de la preuve sauf cas où c'est le mandant qui recherche la nullité du mandat.

En l'espèce si Emma G veut prouver l'existence d'un lien contractuel unissant à Julien X au titre de la vente, elle devra démontrer l'existence et le contenu du mandat.

## B) Responsabilité du mandant : Responsabilité de Julien X face à Emma G

**Par Principe, et dans le cadre des actes de représentation** lorsque le mandataire a agi dans le cadre de ses missions l'acte juridique réalisé lie le mandant, Le mandataire disparaît alors aux yeux du tiers contractant. Toutefois, en l'espèce, les agissements du mandataire laisse à penser qu'il y a eu une mauvaise exécution du mandat voir un dépassement de pouvoir.

Les deux cas doivent être distingués :

### a) Le dépassement de pouvoir du mandataire:

- Principe : Le dépassement de pouvoir du mandataire entraîne la nullité de l'acte conclu. La jurisprudence de la troisième chambre civile (15 avr. 1980, no 78-15.836 ) démontre la nullité des actes conclus au titre d'un mandat mais avec dépassement de pouvoir du mandataire. En outre, la première chambre civile ( 30 sept. 1997, no 95-19.710) dégage aussi que le tiers ne dispose pas d'action contre le mandant.
- Effets : Pour le mandant, il n'est pas lié aux actes juridiques effectués dans le cadre d'un dépassement de pouvoir ce qui entraîne la nullité de l'acte réalisé par le mandataire. Le contrat n'a alors jamais existé, et ne lie pas le mandant. Pour le tiers contractant, il n'a pas d'action envers le mandant en l'absence d'acte juridique, il dispose seulement d'une action délictuelle contre le mandataire pour l'acte litigieux comme a pu le rappeler la jurisprudence de la **première chambre civile, du 1er Avril 1995 en vertu des articles 1241 et 1240 du Code civil.**
- Exception : Le mandataire peut reconnaître l'acte, d'après l'article 1998 du Code civil "*Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement.*" Dans le cadre d'une ratification, l'extension des missions du mandataire intervient à posteriori. Les actes effectués par le mandataire sont avalisés par un acte positif par le mandant et l'acte juridique devient opposable au mandant

En l'espèce toutefois, il ne semble pas envisageable que Julien X, ratifie un acte qui en l'état actuel de la situation ne lui est pas opposable.

Le tiers peut faire reconnaître un mandat apparent. Le tiers contractant pour pouvoir soulever l'existence d'un mandat apparent doit démontrer sa croyance légitime, qu'il agissait dans la réalisation de l'acte juridique avec le représentant d'un mandant, le mandataire apparent.

Toutefois la Chambre commerciale de la Cour de cassation, le 24 septembre 2003 a rappelé que la vente d'objet contrefait entraînait la nullité absolue du contrat.

En l'espèce, même si un mandat apparent pourrait être reconnu la vente serait toujours entachée de nullité face au mandant qui se trouve alors dégagé de ses engagements liés à cet acte. (Retour aux actions classique dans le cadre du dépassement de pouvoir)

Conclusion - il est possible d'envisager l'attitude de Cyril H, comme un dépassement de pouvoir. À cette fin Julien X se trouve libéré de ses engagements envers Emma G du fait de la nullité de l'acte qu'il peut invoquer. Emma G, elle, dispose toutefois d'une action en responsabilité délictuelle face à Cyril H.

### **b) L'abus de pouvoir et de procuration.**

Dans le cas toutefois où le mandataire effectue un abus de pouvoir ou de procuration, c'est à dire qu'il exécute mal et non ne dépasse ses pouvoirs alors au regard de la *jurisprudence de la troisième chambre civile 15 février 2016*, le mandant reste lié aux effets du contrat réalisé par le mandant.

En l'espèce, il est possible d'envisager dans le fait d'effectuer une vente d'autographe contrefait, non un dépassement mais un abus de procuration en vue de tirer un avantage illégitime de la vente.

Toutefois dans ce cas précis Julien X possédera une action sur le fondement contractuel face à Cyril H, pour la mauvaise exécution de ses obligations, par abus de pouvoir et procuration.

#### +Argument complémentaire :

Responsabilité délictuelle du mandant, pour manquement à une obligation générale de surveillance : si le mandant à connaissance de la pratique dolosive. JP : Cour de cassation – Troisième chambre civile – 29 avril 1998 – n° 96-17.540)

### **C) Responsabilité du mandataire - Responsabilité de Cyril H à l'égard de Julien X.**

Attention : Circonstancier à la retenue qu'une mauvaise exécution constitutive d'un abus de pouvoir et de procuration réaliser dans le cadre de sa mission.

La responsabilité de Cyril H ne peut être engagée que dans le cadre d'un abus de pouvoir et de procuration, dans le cas d'un dépassement l'acte étant nul, la validité du mandat n'est pas remise en cause, même si au regard des pratiques de Cyril H, Julien X a tout intérêt à révoquer ce mandat et demander la reddition des comptes.

#### **a) Manquement à son obligation d'exécution du mandat.**

Vu 1992 du Code civil qui dispose " *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.*"

Il y a manquement à son obligation de réalisation de sa mission c'est à dire celle prévue au contrat. Ainsi le mandataire dans un mandat portant sur un contrat de vente, il pèse sur lui une obligation de délivrer le bien prévu à l'acte juridique. En l'absence de conformité de la livraison de la chose remise par le mandant et vendue au tiers, le mandataire a commis une faute dans l'exécution du mandat.

En l'espèce en gardant la photo et le prix de cette dernière reversé par Emma G, le

mandataire a dépassé les pouvoirs conférés par le mandat. Ainsi l'exécution du mandat fautif entraînera la responsabilité de Cyril H envers son mandant Julien X dans le cadre d'un abus de pouvoir dans l'exercice de sa mission, Julien X pourra ainsi demander à Cyril H, l'exécution de l'obligation de délivrance à l'égard de son acheteuse.

### **b) Obligation de reddition des comptes à la charge du mandataire.**

**Vu l'article 1993 du code Civil qui dispose** *“Tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant.”*

Pèse sur le mandataire une obligation d'exécuter le mandat de manière loyale et d'effectuer la reddition des comptes. En agissant au nom et pour le compte du mandant, il pèse sur le mandataire une obligation de reversement en cas de mandatement prévoyant la collecte du paiement à la charge du mandataire. En l'absence de reddition des comptes, le mandataire commet une faute.

En l'espèce, Cyril H n'ayant pas versé les sommes perçues au titre de la photo et n'ayant pas d'élément permettant de dire qu'il a agit en son nom, le mandataire engage sa responsabilité contractuelle envers le mandant Julien X. Et ce dernier pourra exiger la somme perçue par Cyril H. Ainsi une action en exécution forcée pourra être intentée.

## **II/ Cyril. L, Meritxell de la Crounchas, et l'agence Bravas**

### **A) Qualification du contrat de mandat liant Meritxell et Bravas**

Au regard des dispositions de l'article 1984 du Code civil qui dispose que *« Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. »*

Le mandat à titre gratuit est le contrat par lequel le mandant donne pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte pour réaliser un acte juridique.

#### **1) Conditions :**

Un pouvoir donné au mandataire : en l'espèce oui, la gestion immobilière des locaux de Meritxell

Agir au nom et pour le compte : Il semble que l'agence BRAVAS agisse au nom et pour le compte de Meritxell

La réalisation d'un ou d'actes juridiques : il semble que le contenu du mandat porte sur un contrat de bail et sur la gestion immobilière de ses loyers.

Il y a bien un mandat unissant Julien X et Cyril H, Toutefois il faut s'intéresser au contenu du mandat et sur les modalités d'exécution.

#### **2) Affiliation du contrat de bail au contrat d'agent immobilier (BONUS)**

La Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, organise le régime spécial des mandats passés à titre professionnel en matière immobilière. L'article 1 dispose que parmi les personnes soumises à cette loi, il y a les personnes morales effectuant de la gestion immobilière.

En outre la jurisprudence de la première chambre civile de la Cour de cassation du 20 janvier 2003, prévoit dans le cadre de la gestion immobilière (article 6 de loi du 2 janvier) la nécessité d'un écrit sous peine de nullité.

En l'espèce la société Bravas effectuait la gestion immobilière des biens de Meritxell, et la mention "d'agence" peut attester de son affiliation à la loi du 2 janvier 1970, il est possible de déterminer l'existence d'un mandat immobilier et écrit.

Toutefois dans le cas d'espèce la nature immobilière du mandat n'a pas d'effets sur le mandatement vis à vis du tiers contractant ni dans le cadre de la responsabilité du mandataire. La loi du 2 janvier 1970 régit la profession d'agent immobilier et détermine majoritairement les exigences de formalismes afférentes.

## **B) La responsabilité du tiers en cas mauvaise exécution de l'acte juridique objet du mandat, Cyril L et Meritxell**

Néanmoins au delà de la nature du mandat, la mention en terme général de "liquidation" ne permet pas de dire jusqu'à quelle période s'étend le mandat. Deux hypothèses seront analysées le mandat était en cours lors du versement de la mensualité litigieuse (1) ou que le mandat n'existait plus lors du versement (2)

### **1) Le mandat non résolu**

Responsabilité du tiers dans l'exécution de bonne foi de son obligation relative au contrat ciblé uniquement. Ces obligations ne portent que sur l'acte juridique issu de la représentation du mandataire

Dans le cadre du mandat (cf cas 1), le tiers est lié juridiquement au mandant et quand le mandataire a réalisé les missions sans dépassement ni abus de ses pouvoirs alors il n'est pas envisageable de recourir en une action en nullité.

En l'espèce, Cyril a une obligation de paiement de ses loyers envers le mandataire en vertu de son contrat de bail. Versement qui est par la suite transféré à Madame De la Crouchas au titre du mandat de gestion.

Dans le cadre de leur transaction, la démonstration de son paiement suffit à le désengager de ses créances litigieuses envers son bailleur, la mauvaise reddition des comptes ou les agissements fautifs de la société Bravas ne pèse pas sur le tiers. Et seule la responsabilité contractuelle du mandataire par le mandant, en exécution du versement des loyers sera invocable.

Il semblerait ainsi souhaitable dans ce cas que Cyril H, invite Mme de la Crouchas à contacter pour le paiement de ces sommes allouées aux titres des loyers, les anciens actionnaires de cette dernière pour exiger ses quittances. Car par la démonstration de ces paiements au mandataire, il attestera du bon respect de ces obligations en vertu du bail.

## **2) Le mandat résolu, la théorie de l'apparence.**

Sous l'égide de l'article 2003 du Code civil qui dispose que *“le mandat finit : par la révocation du mandataire, par la renonciation de celui-ci au mandat, par la mort, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire.”* Il est possible d'envisager que Cyril H ait versé des loyers à une société liquidée et dont le mandat a été résolu ou révoqué. Dans ce cadre alors, Cyril H, en payant à un tiers au contrat de bail, a à première vue manqué à son obligation contractuelle de paiement du loyer.

Toutefois, au regard la jurisprudence Cass., Ass. plén., 13 déc. 1962, le tiers peut faire reconnaître l'existence d'un mandat apparent pour faire reconnaître la validité de son engagement envers le mandant et invoquer la bonne exécution de son contrat envers le mandataire.

Il faut alors que le tiers, pour faire valoir l'existence d'un mandat, démontre sa croyance légitime qu'il exécutait son obligation pour une personne qui possédait l'apparence d'un mandant.

En l'espèce, le mandataire du mandat apparent n'est autre que la société anciennement mandatée dans la collecte et la mise en place du bail commercial. L'existence d'un écrit pour assurer le mandatement immobilier et l'absence d'information à première vue sur la modification des dispositions relatives au contrat de bail tendent à démontrer la bonne foi du tiers et sa croyance légitime dans l'acte réalisé .Si personne n'a prévenu Cyril de la liquidation ou qu'il a été prévenu trop tard, alors sa bonne foi et sa croyance légitime dans le mandat apparent sont attestées.

En outre en cas de reconnaissance d'un mandat apparent, ce dernier entraîne les mêmes conséquences que le mandat classique dans la relation unissant le tiers contractant et le mandant (cf II-B-a).

## **3) La responsabilité extra-contractuelle du mandataire à l'égard du tiers**

Dans le cas où la reconnaissance d'un mandat apparent serait mise en échec, le tiers contractant du bail devra répondre de son inexécution et réparer ce manquement, en l'espèce par le paiement de la mensualité manquante. Toutefois, au regard de la JP du 1<sup>er</sup> avril 1995 et des articles 1240 et 1241 du Code civil, une action en responsabilité extra-contractuelle est envisageable envers le mandataire par le tiers dans le cadre d'un délit ou d'un quasi-délit.

Ici, le fait pour une société de faire croire à la conduite et la gestion immobilière au titre d'un mandat résolu s'apparente à un acte de tromperie qui permettrait une réparation du préjudice subi par le tiers contractant au titre de la responsabilité délictuelle de l'ex agence.

En l'espèce il est possible sur le fondement du dol d'engager une action face à la société qui aurait perçu indûment des loyers en prenant créant un doute sur sa qualité de mandataire de Mme de la Crouchas, alors que la société bravas n'était plus mandataire de la société.