

## **De la notion de mandat apparent et de ses conséquences**

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université de Toulouse I, chargé de cours  
à l'IEJUC

AJDI 2004 p.909

« *Error communis facit jus* » ou, en d'autres termes, « l'erreur commune fait le droit » ! Habituellement visé sous la dénomination de théorie de l'apparence, cet adage latin est le vecteur d'un principe général dont le mandat apparent constitue sans aucun doute l'application la plus fréquente. En effet, nombreuses sont les hypothèses dans lesquelles des tiers prétendent, à tort ou à raison, avoir légitimement cru aux pouvoirs d'un mandataire qui, en réalité, n'en est pas un ou, moins radicalement, a excédé ses pouvoirs. En mettant en avant l'idée de sécurité (plutôt dynamique) des transactions, la jurisprudence a clairement dégagé, de manière prétorienne, une source d'obligations (pour le pseudo-mandant) que d'aucuns analysent comme une nouvelle variété de quasi-contrat (v. A. Bénabent, *Les obligations*, Montchrestien, 8<sup>e</sup> éd., n° 500 et s.). Indépendamment de toute référence à la responsabilité délictuelle (Cass. Ass. plén. 13 décembre 1962, D. 1963, p. 277, note J. Calais-Auloy), l'institution est aujourd'hui très enracinée, mais elle suppose naturellement, pour être mise en œuvre et ainsi produire ses effets, la caractérisation de certaines conditions qui sont autant de limites. Rendu à propos de transactions et d'intermédiaires immobiliers (v. déjà Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23 mars 1999, AJDI 1999, p. 643), l'arrêt rapporté constitue une nouvelle illustration tant de la vivacité que de la sensibilité et de la complexité de la théorie du mandat apparent.

En l'espèce, les faits étaient d'une grande simplicité. Les époux Talbaut avaient signé, le 16 mai 1998, par l'intermédiaire de M. Chari, agent commercial représentant l'agence immobilière Tradimmo, une promesse d'achat d'un immeuble au prix de 400 000 francs, l'acte notarié devant être signé le 17 août 1998. Sur cette base, les acquéreurs remirent peu après à M. Chari un chèque sans indication du bénéficiaire égal au prix de vente de l'immeuble. Suite au détournement par l'agent commercial, à son profit personnel, des sommes ainsi versées, les époux Talbaut assignèrent l'agence immobilière et son assureur en paiement d'une somme de 404 000 francs, en invoquant l'existence d'un mandat apparent (de l'agent commercial pour percevoir la somme représentant le prix de vente).

Accueillie en première instance, cette demande fut toutefois rejetée par la cour d'appel de Rouen au motif que « si les époux Talbaut, compte tenu de la remise d'un chèque précédent à M. Chari, ont pu croire que celui-ci avait le pouvoir de percevoir cette somme représentant le prix de vente, les circonstances de cette remise et leur comportement ne leur permettaient pas de se prévaloir d'un mandat apparent ». D'après les juges rouennais, la remise d'un chèque en blanc était constitutive d'une imprudence de la part des acquéreurs qui, par voie de conséquence, n'étaient pas bien fondés à exciper d'un mandat apparent. Après qu'un pourvoi en cassation fut diligenté, la décision est, par l'arrêt commenté, censurée par la première chambre civile de la Cour de cassation sous le visa de l'article 1998 du code civil. D'après la Haute Juridiction, « il résultait [des] constatations [de la cour d'appel] que M. Chari bénéficiait d'un mandat apparent ». Les questions qui se posaient, en

l'espèce, étaient ainsi de savoir si les conditions d'application du mandat apparent étaient réunies et, le cas échéant, quels devaient en être les effets, en particulier dans les rapports entre l'agence immobilière (pseudo-mandant) et l'agent commercial (pseudo-mandataire s'agissant de l'acte de recouvrement du paiement).

Selon 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 [al. 1<sup>er</sup>]. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement [al. 2]) ». Il en découle que, en cas de dépassement de pouvoirs (ou, *a fortiori*, d'absence de pouvoirs), le mandant n'est pas, sauf ratification de sa part, tenu vis-à-vis du tiers pour ce qui a été fait au-delà ou en dehors des termes du mandat. Mais, par faveur pour ceux qui ont passé des actes juridiques de bonne foi (v. ci-après) avec le pseudo-mandataire, la jurisprudence fait application de la théorie de l'apparence, même dans les cas où un mandat écrit et formaliste est légalement exigé (v. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 6 janvier 1994, Bull. civ. I, n° 1).

Depuis l'arrêt précité de l'Assemblée plénière (Cass. Ass. plén. 13 décembre 1962, préc.), l'on sait que l'obligation du pseudo-mandant n'a ni un fondement contractuel, ni une source délictuelle ou quasi délictuelle : « le mandant peut être engagé sur le fondement d'un mandat apparent, même en l'absence d'une faute susceptible de lui être reprochée, si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs ». De cet attendu de principe, il apparaît clairement, au-delà de la précision du fondement de l'obligation, que celle-ci ne peut exister qu'après vérification et inventaire de certaines conditions. Le critère retenu par la Cour de cassation, en l'occurrence la « croyance légitime » du tiers, est, en réalité, « à double détente » : il faut, d'une part, un élément objectif ou factuel (une apparence de mandat) et, d'autre part, un élément subjectif ou psychologique (une croyance ou erreur légitime du tiers).

Il y a apparence de mandat lorsqu'une personne se comporte comme un mandataire véritable (article 1984 du code civil), lorsqu'elle semble agir, sans subordination, au nom et pour le compte d'autrui dans la passation d'actes juridiques. Il appartient, en règle ordinaire, au tiers qui se prévaut de la théorie d'alléguer dans ses conclusions les circonstances établissant l'apparence. Qu'en était-il en l'espèce ? L'agent commercial se présentait-il comme un mandataire de l'agence immobilière ? M. Chari avait-il signé la « promesse d'achat » et, en outre, reçu paiement au nom et pour le compte de la société Tradimmo ? Cette question appelle une réponse affirmative puisqu'il est incontesté que « les époux Talbaut ont signé, le 16 mai 1998, par l'intermédiaire de M. Chari, agent commercial représentant l'agence immobilière Tradimmo, une promesse d'achat d'un immeuble ». Du reste, plus qu'une apparence de mandat de passer la transaction immobilière, il y avait bien, entre l'agence immobilière et l'agent commercial, un véritable mandat de réaliser des opérations relatives à la profession d'agent immobilier. Cette situation rendait, d'ailleurs, *a priori* étrange l'action des acquéreurs fondée sur la théorie de l'apparence. Mais, en réalité, l'apparence de mandat spécialement alléguée avait pour objet l'existence et l'étendue des pouvoirs de l'agent commercial de percevoir la somme représentant le prix de vente (mandat de recouvrement). Autrement dit, seul un mandat de conclusion de la promesse aurait été donné à M. Chari, à l'exclusion de tout mandat d'encaissement du prix de vente. D'où la question de savoir si les tiers acquéreurs pouvaient légitimement croire à l'existence et à l'étendue des pouvoirs de M. Chari pour percevoir le prix de

vente. Il s'agit là de la deuxième condition du mandat apparent : la bonne foi du tiers.

En effet, la jurisprudence exige du tiers qu'il ait eu une croyance légitime aux prétendus pouvoirs du pseudo-mandataire, qu'il ait commis une erreur légitime (et pas forcément une « erreur commune » même si cette expression est parfois employée). Or, d'après l'Assemblée plénière de la Cour de cassation (arrêt préc.), « la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime [si] les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs ». Ainsi, la croyance légitime est celle qui est vraisemblable ou qui est dispensée de vérification. Pour l'appréciation de ces circonstances, sont prises en compte, notamment, la nature de l'acte et la qualité des parties (tiers, pseudo-mandant, faux mandataire). En l'espèce, la Cour de cassation a admis, au rebours de la juridiction d'appel, que cette exigence était pleinement satisfaite. En effet, pour écarter la bonne foi (croyance légitime) des acquéreurs, les juges rouennais mettaient en avant le fait que les intéressés auraient commis une imprudence (faute involontaire) en remettant à l'agent commercial un chèque sans ordre représentant le prix. Certes, lorsque les tiers concernés ont commis une erreur « grossière », ils n'ont plus aucune raison d'être protégés (v. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 15 octobre 1991, Bull. civ. I, n° 272). Mais, en l'espèce, une telle légèreté ne pouvait être reprochée aux époux Talbaut puisque, non seulement l'agent commercial disposait d'un mandat de réaliser au nom et pour le compte de la société Tradimmo des opérations relatives à la profession d'agent immobilier, mais aussi il avait déjà pu recevoir en cette qualité de représentant le chèque correspondant à l'acompte sur le prix de vente en exécution de la promesse de vente. Il s'ensuit, d'après la Haute Juridiction qui exerce un contrôle sur la notion de mandat apparent, que M. Chari bénéficiait bien d'un mandat apparent de recevoir paiement : les circonstances autorisaient les tiers acquéreur à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs de l'agent commercial.

Par conséquent, le paiement lie valablement le pseudo-mandant, comme s'il procédait d'un véritable mandat. En effet, la théorie du mandat apparent est destinée à atténuer la rigueur de certains principes d'évidence (principe de l'effet relatif des conventions, principe de l'indépendance des personnes, devoir de fidélité du mandataire, règle « *Nemo plus juris...* »), de sorte que ce qui n'était qu'une apparence trompeuse va générer de véritables obligations juridiques. La bonne foi du tiers va neutraliser, dans ses relations avec le pseudo-mandant, la nullité pourtant absolue de l'acte (du fait de l'absence de consentement et du fait que la jurisprudence refuse d'appliquer le délai de prescription quinquennal). Il en découle, en l'espèce, que la remise du chèque à l'agent commercial était, du fait de la représentation apparente, censée l'avoir été à l'agence immobilière (rapp. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 7 juin 1995, Bull. civ. I, n° 240 : doit être cassé l'arrêt qui retient que n'est pas valable le paiement d'une somme entre les mains de celui qui n'a pas pouvoir de la recevoir même s'il a qualité de mandataire apparent, alors que le mandat apparent peut éventuellement porter sur l'encaissement d'une somme d'argent). La somme ayant été détournée par le mandataire apparent, il appartenait donc au pseudo-mandant d'en assumer la charge et les désagréments, à charge pour lui de se retourner contre le premier. Les tiers acquéreurs étaient donc recevables à lui demander la restitution des sommes réputées versées entre ses mains (rapp. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 31 mai 1983, Bull. civ. III, n° 161). En outre, l'agent immobilier, dès l'instant qu'il est considéré avoir reçu le chèque détourné, commet de ce chef une faute, ce qui l'oblige, s'il y a lieu, à réparer le préjudice au titre de sa responsabilité civile professionnelle (couverte par une assurance professionnelle).

### **Mots clés :**

PROFESSIONS \* Agent immobilier \* Entremise \* Agent commercial \* Sous-mandat  
d'entremise \* Promesse d'achat