



HAL
open science

Étude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative

Youcef Mana

► **To cite this version:**

Youcef Mana. Étude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative. Droit. 2018. dumas-01841881

HAL Id: dumas-01841881

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01841881>

Submitted on 17 Jul 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Master II – Personne et Procès – Pratique Droits Fondamentaux

MANA Youcef

Rapport de stage

Étude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative.

Établissement d'accueil du stage : 12 rue Grignan, 13001 Marseille

- Sous la Direction du Tuteur pédagogique :
Monsieur RAVAZ Bruno, Maître de conférences, Droit public
- Supervisé par les Maîtres de stage :
Maître Erick AVENARD et Maître Dominique FERRATA

Année universitaire : 2017-2018

Engagement de non plagiat.

Je soussigné, MANA YOUSSEF

N° carte d'étudiant : .. 22705260


Déclare avoir pris connaissance de la charte des examens et notamment du paragraphe spécifique au plagiat.

Je suis pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie de document publiés sous quelques formes que ce soit (ouvrages, publications, rapports d'étudiant, internet etc...) constitue une violation des droits d'auteur ainsi qu'une fraude caractérisée.

En conséquence, je m'engage à citer toutes les sources que j'ai utilisées pour produire et écrire ce document.

Fait le .. 18/06/2018 ..

Signature(s)



Ce document doit être inséré en première page de tous les rapports, dossiers et/ou mémoires.

Remerciements :

Tout d'abord, je tiens à remercier, mes deux maîtres de stage, Maître Erick AVENARD et Maître Dominique FERRATA, qui ont bien voulu me recevoir et m'accueillir en tant que stagiaire malgré leur emploi du temps chargé et ainsi de m'avoir fait participer à la vie active du cabinet.

Je les remercie sincèrement pour leur générosité, leur amabilité ainsi que pour leur implication, j'ai pu découvrir grâce à eux, les caractéristiques du métier d'avocat et j'ai pu tirer profit de leurs conseils utiles et essentiels. J'ai été mis dans de telles conditions que je me suis senti intégré pleinement au sein de leur cabinet.

Pareillement, je me dois ainsi de remercier mon amie et ancien maître stage Maître SEGHIR Michel qui m'a (encore cette année) aidé dans la recherche de ce stage. J'ai pu grâce à lui cibler mes candidatures et avoir accès à ce stage qui était totalement en adéquation avec mes aspirations.

Je remercie également tous ceux qui ont pris le temps de me guider, me conseiller et enfin relire pour de la rédaction de ce rapport de stage. A cet égard je tiens à exprimer ma considération à Maître AVENARD et Maître FERATTA.

Je tenais à remercier en particulier Maître AVENARD, avocat spécialiste en droit privé, pour sa disponibilité à mon égard ainsi que pour m'avoir fourni des conseils méthodologiques, orienté dans la rédaction de mon rapport en collaboration avec Maître FERRATA.

En effet Maître AVENARD m'a mis dans les meilleures conditions d'apprentissage de par son accueil, le partage de son expérience et son savoir-faire.

Mes remerciements vont également envers quelques confrères de Maître AVENARD avec qui j'ai eu l'occasion de m'entretenir durant mon stage, qui ont été très accueillants avec moi et qui m'ont donné de précieuses informations et conseils sur la profession.

Mes remerciements vont aussi à Monsieur Bruno RAVAZ, qui a pu rendre ce projet possible. Je le remercie d'avoir accepté naturellement de m'encadrer dans la rédaction de mon rapport de stage et du suivi de mon travail.

Également il m'a été d'une grande aide de par ses conseils et son expérience en tant qu'avocat, qui m'ont été utiles avant d'entamer mon stage.

Je remercie la bienveillance du personnel de la Bibliothèque de l'université de Droit de Toulon.

A tous, merci.

Sommaire

Introduction

Partie 1 : Présentation du cabinet d'avocats

Titre 1 : Description et organisation du Cabinet

Titre 2 : Le domaine d'intervention du cabinet

Partie 2 : Le déroulement du stage

Titre 1 : Les moyens et outils mis à ma disposition

Titre 2 : Les missions effectuées au cours du stage

- 1) *Une vue d'ensemble des missions réalisées*
- 2) *Quelques exemples d'affaires traitées*

Partie 3 : Etude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative

Titre 1 : Présentation de l'étude de cas

- 1) *Les fautes de gestion du mandat et son inexécution*
- 2) *Les indemnisations des préjudices*

Titre 2 : Le respect ou non du principe du contradictoire

Conclusion

Principales abréviations employées

- I.T.T : Incapacité totale de travail
- RPVA : Le Réseau privé virtuel des avocats (RPVA).
- CARSAM : Caisse de règlements et services des avocats de Marseille – Maison de l'Avocat
- JAF : Juge aux affaires familiales
- CEDH : Convention européenne des Droits de l'Homme
- DO : Dommages ouvrages
- ITF : l'indemnité transactionnelle forfaitaire
- Cc : Code civil
- Art : article

Introduction:

Une citation m'a depuis longtemps marqué lorsqu'on évoque la profession d'avocat, il s'agit de celle d'Aristippe de Cyrène qui disait : « Un avocat est dans un procès ce qu'est un cuisinier dans un repas ».

Selon moi, l'avocat détient une place et un rôle fondamental dans le déroulement de la justice.

Parallèlement la mission d'un avocat est beaucoup plus élargie telle que l'assistance, l'information et le conseil, la médiation, l'arbitrage et la conciliation, la défense ou encore la rédaction d'actes.

Lorsque j'ai appris que durant mon année de Master II je devais effectuer un stage, mon choix ne fut pas si compliqué. Cela me tenait à cœur d'effectuer mon stage au sein d'un cabinet d'avocats car j'avais déjà auparavant effectué un stage dans un cabinet d'avocat.

En effet, j'ai toujours regardé les avocats avec admiration, mon premier exemple fut mon grand-père, qui fut avocat en Espagne. La vocation pour l'avocature a toujours été présente en moi. Depuis mon enfance, je savais que j'étais fait pour ça en tant qu'amoureux de justice.

Cela s'est d'avantage ressenti durant mes premières années d'étude de droit où j'ai été « plongé » dans le monde du droit et de la justice. Ainsi parallèlement à mes cours j'assistais quotidiennement à des plaidoiries au sein des TGI de Toulon et de Marseille.

Le choix d'un master II Personne et Procès - Pratique des Droits Fondamentaux m'a permis d'acquérir des connaissances et ainsi des bases solides pour me préparer dans les meilleures conditions à l'examen d'entrée en école d'avocats et me permettre également d'appréhender le profession. C'est un master que l'on pourrait qualifier de pluridisciplinaire.

Ce stage de deux mois fut ma deuxième expérience en cabinet d'avocats et j'avais énormément d'attentes puisqu'elle a été la première immersion « réelle » au sein de cette profession.

En effet, je voulais être sûr que cette profession était faite pour moi outre qu'elle soit un rêve ou une vocation.

J'ai vécu ce stage avec excitation, comme une véritable chance, une rétribution, et un moment important de ma vie, venant récompenser des années de travail et d'efforts, en vue de la préparation de mon avenir.

En effet durant mon stage j'ai eu l'occasion de travailler sur des affaires variées et diverses telles que : du contentieux du droit du travail (licenciements), du droit pénal (vols, violences), du droit de la famille (divorce, adoption), du droit des obligations (contrats) etc.

Cela n'est pas étonnant du fait de l'entendue des compétences du cabinet et de la pluralité des domaines d'intervention que détiennent mes deux tuteurs de stage Maître AVENARD et Maître FERRATA.

De par cette expérience, j'ai pu donc constater l'immense charge de travail d'un avocat lorsqu'il est très fréquemment sollicité dans plusieurs affaires.

En effet, mes tuteurs de stage et notamment Maître AVENARD m'a confié que certains dossiers demandaient des charges de travail plus au moins importantes que d'autres.

Les dossiers sur lesquels j'ai pu étudier au cours du stage concernaient des contentieux liés au licenciement, au droit de la famille (souvent des divorces) ou en droit pénal. Ce genre d'affaire, selon mon maître de stage étaient très habituelles pour un avocat et revenaient souvent.

Ainsi j'ai pu travailler en collaboration avec mes tuteurs de stage sur ces affaires.

Mais j'ai eu à traiter dans son ensemble un dossier d'un client du cabinet (étant une personnalité connue du grand public) relatif à un litige l'opposant à une société, portant sur un contrat de gestion locative.

Ce même client ayant été satisfait de notre travail a encore sollicité Maître AVENARD (que j'ai grandement aidé) pour une éventuelle demande de divorce.

Pendant mon stage c'est donc le dossier sur lequel il y a eu des rebondissements et où j'ai, pour ma part, ressenti une grande fierté et satisfaction personnelle d'avoir effectué « du bon travail ».

J'ai ainsi pu être investi de cette première affaire en totale indépendance et liberté.

En effet Maître AVENARD m'a grandement félicité pour mon travail réalisé tel que la recherche juridique, la recherche de preuves et des arguments ou encore la rédaction des conclusions.

Le domaine de droit concerné par ce dossier était en accord total avec ma formation universitaire axée en droit privé et notamment en droits des contrats.

C'est pourquoi selon moi le choix, de l'étude de cas sur laquelle allait porter mon rapport de stage, ne fut pas très difficile.

D'autant plus que cette préférence s'est encore plus affirmée au vue de mon Master II personne et procès pratiques droits fondamentaux.

Puisque lors de la rédaction des conclusions de cette affaire, j'ai été confronté à une problématique autre que celle de la responsabilité issue du mandant de gestion locative, mais celle d'un droit fondamental issu du procès équitable qui est le principe du contradictoire.

J'ai pu donc observer dans cette affaire, si le respect du procès équitable a été appliqué et notamment celui du le principe du contradictoire.

Le rapport se composera de trois parties :

- La première partie sera consacrée à la présentation du cabinet d'avocats.
- La seconde partie traitera du déroulement de mon stage.
- La dernière partie présentera l'étude de cas que j'ai choisi : La responsabilité issue du mandat de gestion locative

Partie I : Présentation du Cabinet d'Avocat

I) Description et organisation du Cabinet

J'ai pu réaliser mon stage de deux mois au sein du cabinet d'avocats AVENARD & FERRATA. Le cabinet est situé au cœur du Centre-Ville de Marseille, 12 rue Grignan dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.

Étant donné que la quasi-totalité des cabinets d'avocats Marseille se trouvent proches des différents tribunaux de Marseille ; le cabinet AVENARD & FERRATA se situe en face du palais de justice de Monthyon.

Il est composé de deux avocats associés et auparavant d'un collaborateur qui exerçait au sien du cabinet jusqu'à décembre 2015.

Maitre Erick AVENARD et Dominique FERRATA se sont associés depuis le 1^{er} janvier 2016 sous la forme juridique d'une société de fait.

Il faut savoir que ce type de société apparaît souvent à l'occasion d'une activité entre concubins. C'est pourquoi Maitre Erick AVENARD et maitre FERRATA, étant concubins, ont opté pour ce type de société.

- S'agissant de Maitre Erick AVENARD, il est diplômé d'études supérieures en Droit Privé de l'Université Aix Marseille et notamment d'un master en contentieux judiciaire. Il a prêté serment en 2002 au barreau de Marseille, et y a toujours exercé.
- Quant à Maître Dominique FERRATA, elle est diplômée d'un master en droit privé et notamment en Droit des Affaires de l'Université Pierre Mendès France de Grenoble. Elle exerce au barreau de Marseille depuis 1995.

Avant de s'associer mes deux tuteurs de stage exerçaient tous deux en tant que collaborateurs dans différents cabinets d'avocats sur Aix en Provence et Marseille. Le cabinet AVENARD & FERRATA dispose d'un réseau relationnel très élargi lui offrant la possibilité d'élargir au mieux ses compétences.

II) Le domaine d'intervention du Cabinet

Maitre AVENARD et Maître FERRATA avaient à cœur d'évoluer au sein d'un cabinet à taille humaine autrement dit ils ont fait le souhait d'être « proches et disponibles pour leurs clients ». (termes utilisés dans le site officiel du cabinet AVENARD & FERRATA <http://af-avocats.fr/>).

Le cabinet généraliste AVENARD & FERRATA intervient dans plusieurs branches du droit lorsqu'il s'agit de satisfaire les besoins de ses clients.

Au sein du cabinet, les deux avocats se sont distribués différents domaines juridiques en fonction de leurs compétences et leur savoir-faire.

En effet ayant deux formations quasi-similaires en droit privé, Maitre AVENARD et Maître FERRATA rentabilisent l'efficacité de leurs services en s'octroyant à chacun des domaines d'interventions spécifiques.

Il ne faut pas exclure que très souvent les deux associés sont amenés à travailler ensemble sur un même ou plusieurs dossiers.

- **Maitre AVENARD** dispose d'un large domaine d'intervention notamment en droit privé.

Une très grande majorité de ses affaires sont relatives au droit des contrats notamment les cessions d'actifs, contrats de vente ou encore des contrats de bail. Les contentieux issus des obligations contractuelles reviennent très souvent.

Il intervient également pour la défense de ses clients dans le domaine du droit de la responsabilité civile.

En effet au cours de mon stage j'ai pu comprendre que ce domaine était très lucratif et très riche en matière.

Il s'agit généralement de litiges liés aux accidents de la circulation, des accidents médicaux ou toutes autres réparations liées aux préjudices corporels.

Les services de Maitre AVENARD sont très sollicités notamment en matière d'accidents d'avions, puisqu'il a eu à plusieurs reprises de travailler sur des dossiers importants sur ce sujet.

J'ai pu savoir également qu'il était compétent lorsqu'il s'agit de droit pénal général.

Il est fréquent notamment qu'il intervienne dans des affaires telles que : des vols en réunion, violence, viol etc.

Lorsqu'il s'agit de droit pénal des affaires, Maître AVENARD intervient habituellement sur des affaires d'escroquerie ou d'abus de confiance.

Pareillement il est compétent pour la défense pénale des entreprises et de ses dirigeants et de manière générale de toutes les infractions financières et économiques.

Également, il dispose d'une compétence particulière relative à la responsabilité civile professionnelle en particulier pour les professionnels de l'audit.

- **Maitre FERRATA** quant elle, a opté pour une spécialisation axée sur deux domaines de droit.

Tout d'abord, il faut noter que Maître FERRATA est très connue de ses confrères à Marseille, en matière de droit social et de droit de la sécurité sociale.

En effet elle conseille et défend les salariés dans toutes les difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans le cadre de leur contrat de travail. On peut citer les licenciements qui représentent un contentieux très importants dans ce domaine.

Elle est souvent amenée à effectuer ses missions d'avocat au profit des employeurs dans la gestion de leurs ressources humaines.

Ce genre de contentieux est souvent très rude, coûteux et aboutit à des procédures très longues.

Du fait de son expérience professionnelle, elle possède des compétences très développées en procédures collectives afin d'assister ses clients dans les procédures de conciliation ou encore de sauvegarde.

Le droit de la famille constitue également le type de domaine dans lequel Maître FERRATA est amenée à intervenir.

Comme par exemple des divorces, les rédactions de pacte de famille ou encore la fixation de l'autorité parentale ainsi que des adoptions.

Elle est parfois sollicitée à intervenir dans le cadre de contentieux pénal du droit de la famille devant les juridictions pénales ou le juge pour enfant.

Parallèlement du droit affaires et pénal des affaires, le droit de la famille génère des ressources importantes pour le cabinet.

En matière de droit public, Maître AVENARD et Maître FERRATA travaillent en partenariat avec d'autres cabinets spécialisés en droit public et, également avec un doctorant de l'Université d'Aix-Marseille, spécialisé en contrat public.

Enfin, quand ils sont amenés à représenter et à défendre les intérêts de leurs clients, les deux associés interviennent auprès de tous les tribunaux du territoire français et également à l'étranger.

Partie 2 : Le déroulement du stage

I) Les moyens et outils mis à ma disposition

Mon stage s'est déroulé au cabinet de Maître AVENARD & FERRATA situé à Marseille au 12 rue Grignan.

Dès le premier jour, Maître AVENARD m'a accueilli et fait visiter l'ensemble du cabinet pour me familiariser rapidement avec le cadre de travail.

En effet, il m'a présenté le fonctionnement global, les méthodes de travail et surtout les moyens et outils dont disposait le cabinet.

Ainsi, le cabinet est constitué de trois bureaux et j'ai eu la chance de me voir attribué un bureau. Étant seul et autonome mes tuteurs de stage ont mis à ma portée tous les outils de travail dont dispose un avocat.

Au sein de « mon bureau » j'avais à disposition un ordinateur avec des logiciels de traitement de texte pour la rédaction d'actes.

Grâce à cet outil indispensable, je pouvais accéder au moteur de recherche juridique tels que DALLOZ, Doctrinal ou encore Lexis 360 dont l'utilisation s'est avérée très efficace et parfois primordiale.

Il y avait un téléphone équipé d'un système de renvoi avec lequel je répondais aux appels des clients et autres sollicitant mes tuteurs de stage.

Dans une autre pièce, il y avait une vaste bibliothèque composée de différentes revues juridiques, des Jurisclasseurs, quelques ouvrages et bien évidemment, des codes. L'accès illimité à des ouvrages a facilité mes travaux juridiques.

Maître FERRATA m'a appris à rechercher de façon ciblée des informations via ces outils. Le cabinet disposait d'une imprimante de haute technologie offrant de multitudes de services et fonctions.

En effet, outre sa fonction d'impression, cette outil m'a permis de scanner rapidement des documents directement dans mon adresse mail.

Grâce à cet outil, la communication des pièces avec les clients est facilitée par l'impression automatique.

J'ai pu travailler en collaboration avec mes tuteurs de stage sur plusieurs dossiers. Il fallait donc communiquer via cette outil numérique, qui veillait à ce que les échanges internes au cabinet soient conformes et sécurisées.

Je remercie mes tuteurs de stage qui m'ont ainsi accordé une totale confiance en me donnant le double des clefs du Cabinet.

J'ai eu l'immense plaisir de réaliser ce stage en m'estimant comme étant une personne intégrante de ce cabinet.

II) Les missions effectuées au cours du stage

Mon stage s'est déroulé au sein d'un cabinet d'avocat du 16 avril au 16 juin 2017.

J'ai effectué plusieurs tâches et travaux au cours de cette période. J'ai, sous le conseil de mes tuteurs de stage, noté en fin de chaque journée mes différentes missions que j'ai pu effectuer, durant ces deux mois.

Également j'ai réalisé un planning afin d'estimer le temps considéré pour traiter mes missions. J'ai réalisé ainsi un journal de bord hebdomadaire.

J'ai donc décidé, selon la méthodologie du rapport de stage, de relater de façon globale les missions réalisées au cours du stage et dans un deuxième temps développer certaines affaires sur lesquelles j'ai pu m'attarder un peu plus.

1) Une vue d'ensemble des missions réalisées

- Au cours de ce stage de deux mois, une des tâches quotidiennes et qui s'avère très importante dans la structure d'un cabinet, est celle du secrétariat.

En effet, Maître AVERNARD et Maître FERRATA m'ont confié diverses missions afin d'apporter mon aide dans l'organisation et dans la gestion de leur cabinet.

J'ai eu à réaliser quasiment tous les jours, des missions de secrétariat comme par exemple, la réception du courrier, la réception téléphonique, archivage, l'accueil des clients les diriger vers la salle d'attente ou encore la gestion des emplois du temps de mes tuteurs.

J'ai eu, durant toute la durée de mon stage, la mission de gérer les appels et rendez-vous des clients. En ayant à disposition le planning de chacun de mes tuteurs de stage, je devais faire preuve de rigueur dans la gestion de leurs plannings.

Il m'est arrivé de répondre à d'autres professionnels du droit ou à des confrères pour noter des informations importantes telles que des délais de procédure ou des dates d'audience etc.

Lorsque j'étais en contact avec les clients du cabinet j'ai pu percevoir que parfois je devais, en tant que représentant du cabinet, les informer, les rassurer ou encore les canaliser.

J'ai eu, souvent, des difficultés à renseigner les clients au téléphone puisque parfois je n'avais pas eu accès au dossier ou encore je n'avais pas les connaissances juridiques.

J'ai pu aussi apprendre que le métier d'avocat amenait très souvent à gérer les émotions et l'angoisse de ces clients.

Cela m'a beaucoup marqué puisque j'ai pu comprendre que le choix de l'avocat pour un client est fondamental puisque cela implique de développer une relation de confiance, dans laquelle le contact humain va jouer un rôle essentiel. Cela contribue à l'efficacité et à un rendement des traitements de leur dossier.

Très souvent également et pendant presque une semaine, je me suis retrouvé seul au cabinet et ainsi je devais assurer une certaine « continuité du service » du cabinet.

Lorsque mes tuteurs de stage étaient en audience ou en déplacement, j'ai dû répondre aux appels et aux visites de certains clients et noter ainsi leur coordonnées et le sujet sur lequel ils souhaitaient questionner les associés du cabinet.

Lorsqu'il s'agissait de nouveaux clients, j'ai pu les informer des domaines d'intervention du cabinet et des honoraires du cabinet que j'avais à disposition.

- Parallèlement, j'ai effectué un archivage des dossiers qui sont par la suite conservés à l'étage supérieur du cabinet.

J'ai appris qu'il fallait les classer selon l'année avec attribution d'un numéro archivé informatiquement.

Le cabinet garde au minimum une quinzaine d'années les dossiers mais cette période peut être étendue en fonction de la nature de l'affaire dont il s'agit.

- D'autre part, j'ai pu assister aux rendez-vous et entretiens de Maître AVENARD et Maître FERRATA.

Mes tuteurs de stage devaient me présenter à chaque début de rendez-vous à leurs clients, en tant que stagiaire et élève en master de droit. J'ai été soumis à l'acceptation ou non des clients lors de leurs entretiens. Certains clients souhaitaient conserver leur confidentialité uniquement devant mes tuteurs de stage.

Cette étape est très importante car il s'agit du point de départ d'une affaire par exemple ou la révélation de nouveaux faits.

Maître AVENARD m'a enseigné qu'il fallait problématiser et ainsi chercher les solutions de droit à partir des faits exposés par les clients.

J'ai observé ainsi mes maîtres de stage, prendre note des éléments rapportés par son clients tout en détachant les éléments favorables et défavorables à celui-ci.

J'ai su que qu'il fallait faire une sélection parmi les faits rapportés par les clients. Il fallait également requalifier juridiquement les différentes situations des clients.

Généralement les clients ne possèdent pas une formation juridique.

Cela a été une véritable expérience qui m'a permis de confronter l'aspect théorique à la pratique du droit.

J'ai pu également m'apercevoir qu'il fallait lors de ces entretiens, en tant qu'avocat gérer les états d'âme, et les fortes émotions des clients qui se trouvaient parfois dans des situations personnelles très délicates.

Toutefois, comme la déontologie l'exige, j'ai appris que l'avocat devait d'être indépendant émotionnellement et intellectuellement auprès de ses clients.

- Durant ma période de stage, un des travaux qui m'a beaucoup occupé est celui de recherche.

En effet j'ai été amené à réaliser des recherches juridiques : qu'il s'agisse de recherche de jurisprudences et de règles de droit ou encore parfois à des actualisations de droit au sein du site officiel du cabinet.

Maître AVENARD et Maître FERRATA m'ont confié régulièrement des recherches relatives à la résolution ou à la compréhension de certains éléments d'un dossier qu'ils devaient traiter.

Ou bien encore lorsque des clients font appel au cabinet dans le but d'une consultation sur leur situation juridique.

Au début, ce travail était très difficile et compliqué pour moi. Cela me tenait à cœur de prouver à mes tuteurs de stage que je pouvais être efficace et apporter ma plus-value, en trouvant des éléments pertinents pour leurs dossiers.

Je me suis habitué au fil du temps avec des moteurs de recherches juridiques tel que Dalloz, Doctrine, Ejustice ou encore Lexis360.

J'ai pu acquérir quelques automatismes de méthodes de recherche comme par exemple : cibler le domaine de droit, les termes ou les notions fondamentales et les mettre entre guillemets, faire ressortir les éléments intéressants, réaliser un travail de synthèse.

Après chaque travaux de recherches, je devais m'entretenir avec mes maîtres de stage afin de discuter et d'étudier quels seront les éléments les plus favorables à la défense d'un dossier

- Maître FERRATA et maître AVENARD comptaient également beaucoup sur moi pour apporter ma plus-value et mes compétences rédactionnelles afin de les décharger de certaines tâches à réaliser.

Ainsi, ils m'ont attribué plusieurs missions de rédaction d'actes juridiques tout au long de mon stage tels que des requêtes, des assignations en pénal et en civil ou encore bien évidemment des conclusions.

N'étant pas habitué à rédiger de tels actes, j'ai eu à ma disposition plusieurs modèles d'actes afin de suivre une méthodologie et un raisonnement bien précis.

Il me fallait très vite m'accoutumer à l'exercice puisqu'il s'agit d'un des travaux le plus important pour un avocat.

J'ai pu, au bout du premier mois de stage, m'habituer au style rédactionnel, aux termes et notions spécifiques à ces types d'actes juridiques.

J'ai pu en toute indépendance rédiger par exemple des transactions entre salariés et employeurs, des consultations au profit des clients de Maître AVENARD, des conventions de divorces ou encore des actes d'acquiescement, des courriers envers des notaires et à des confrères à l'occasion d'un procès.

La rédaction d'actes fut très difficile, en particulier pour les transactions et les conclusions.

Au départ mes deux tuteurs de stage qui me supervisaient m'ont repris plusieurs fois sur les notions techniques et précises que je n'utilisais pas dans mes rédactions.

L'exercice me paraissait très compliqué car je devais consulter un dossier en intégralité.

En effet pour la rédaction des conclusions, il fallait saisir les éléments importants du dossier et les rapporter dans mes rédactions de façon claire et pertinente.

J'ai pu également m'apercevoir que je ne m'étais pas assez accommodé à la réelle pratique du droit au cours de mes années d'études. J'avais eu également des difficultés à

la rédaction des moyens et des arguments dans les conclusions, du fait que je relatais de façon « scolaire » mes prétentions.

Maître Erick AVENARD m'a grandement aidé à concilier les éléments importants lors de la rédaction d'assignations et de conclusions et m'a beaucoup appris dans cet exercice.

Au cours des dernières semaines de mon stage, j'ai pu rédiger plusieurs actes dont des conclusions de manière autonome. Mes tuteurs de stage m'ont grandement félicité pour ma progression.

- J'ai eu comme mission d'aller réaliser des dépôt d'actes au greffier dans différents tribunaux tel que le TGI, ou tribunal de commerce ou encore le conseil des prud'hommes.

J'ai pu me familiariser avec les bâtiments des différents tribunaux et comprendre l'organisation.

Par exemple j'ai été étonné de savoir qu'il y avait des chambres du tribunal d'instance de Marseille au sein de la CARSAM Caisse de règlements et services des avocats de Marseille dit « Maison de l'avocat ».

J'ai également participé à la récolte et à l'échange de courriers de Maître AVENARD et Maître FERRATA. En effet en allant à la maison de l'avocat j'ai appris qu'il y avait un système de boîtes aux lettres servant aux échanges entre avocats, inscrits au barreau de Marseille et certains magistrats.

- J'ai pu également assister à plusieurs audiences dans lesquelles j'ai pu voir Maître AVENARD et Maître FERRATA plaider ou pas selon la procédure.

Cela a été très enrichissant pour moi de voir mes maitres de stage pratiquer l'art de la plaidoirie.

J'ai pu comprendre que la plaidoirie était l'aboutissement d'un long travail mais n'était pas si décisive dans la victoire d'un procès pour un avocat.

Cela a été pour moi impressionnant d'assister à des audiences. Depuis toujours je perçois l'audience comme un spectacle fascinant avec plusieurs personnages.

Mes maitres de stage m'ont longuement expliqué le fonctionnement et le déroulement de des différentes audiences.

Mes maitres de stage m'ont avoué que même après des années de pratique , les plaidoiries sont un moment stressant et excitant, notamment devant le tribunal correctionnel.

J'ai pu voir en pratique qu'en fonction des tribunaux, les magistrats suivaient un raisonnement différents les uns des autres.

Par exemple, au sein du conseil des prud'homme ou encore devant le juge aux affaires familiales, les juges privilégient la conciliation et la négociation entre les parties. En revanche devant le tribunal correctionnel notamment, les juges (sous l'influence de la gravité des fait) peuvent rendre des décisions plus au moins strictes. Souvent cela donne de fortes émotions pour les clients.

- ➔ Au cours de ces deux mois, j'ai pu, en réalisant ces différentes missions, apportées une réelle contribution au cabinet.

A juste titre, mes maitres de stage m'ont accompagné et m'ont fait progresser dans la réalisation de mes missions.

2) Quelques exemples d'affaires traitées

- ❖ J'ai eu comme toute première missions la rédaction d'une transaction entre un salarié et son employeur à l'occasion de la cessation d'un contrat de travail. Le client de maître FERRATA était l'employeur.
J'ai pu rédiger cette transaction, en m'inspirant d'un modèle. J'ai pu ainsi suivre la disposition et l'organisation simplifiée de type d'acte.

Il s'agissait d'une Mademoiselle C qui a été engagée en qualité de secrétaire comptable par la société F le 02/07/2016.

Suite à son congé maternité, Mademoiselle C a bénéficié de 4 semaines supplémentaires de congé pathologique. A l'issue de celles-ci, Mademoiselle C a été arrêtée pour maladie, arrêt renouvelé jusqu'au 30 septembre 2017.

Le 1^{er} octobre 2017, Mademoiselle C ne s'est pas présentée à son poste. Aucun justificatif de cette absence n'a été transmis.

Le 6 novembre 2017, Mademoiselle C a été convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception à un entretien préalable en vue d'une sanction disciplinaire pouvant aller jusqu'au licenciement.

Mademoiselle C ne s'est pas présentée à l'entretien prévu le 13 novembre 2017 à 10h00.

Il faut savoir qu'aucune explication n'ayant pu être recueillie quant à la motivation de l'absence injustifiée de Mademoiselle C, la décision de la société de se séparer de Mademoiselle C n'a pas pu être modifiée.

La lettre de notification du licenciement pour faute grave de Mademoiselle C a été envoyée en recommandé avec accusé de réception le 18 novembre 2017, le licenciement prenant effet immédiatement.

Suite à la réception de ce courrier, Mademoiselle C s'est présentée le lundi 23 novembre 2017 dans les locaux de la société F afin de récupérer son solde de tout compte.

Mademoiselle C a alors fait part de sa motivation à intenter une action prud'homale à l'encontre de la société F.

Un entretien en présence du directeur général de la société (Monsieur A) a eu lieu le même jour afin d'entendre les griefs retenus à l'encontre de la société F.

Lors de cet entretien, Mademoiselle C a fait valoir : qu'elle avait essayé de joindre téléphoniquement Monsieur A début octobre 2017 ; qu'aucune mise en demeure de justifier de son absence ne lui avait été adressée avant d'entamer la procédure de licenciement dont elle avait fait l'objet ; que son absence était justifiée par les retours qu'elle avait eu de certains collègues selon lesquels « son retour ne serait pas désiré » ; qu'à ce titre, même si son comportement est répréhensible, il n'est pas constitutif d'une faute grave ; qu'à l'occasion d'un entretien organisé en prévision de son retour, il lui avait été laissé entendre que son poste n'était plus disponible, si bien qu'elle avait compris que son départ était souhaité.

Elle avait été affectée par cette nouvelle, et démotivée.

En réponse, Monsieur A, directeur général de la société en charge de la gestion du personnel a fait valoir : qu'aucun appel émanant de Mademoiselle C ne lui avait été

transféré et qu'aucun message concernant un quelconque appel ne lui avait été transmis ;

que la réception de la convocation à un entretien préalable n'avait provoqué aucune réaction de Mademoiselle C, laquelle ne s'était même pas déplacée à l'entretien prévu pour recueillir ses explications ; qu'à l'occasion de l'entretien organisé en prévision de son retour, il lui avait été indiqué que son poste serait différent du fait de la réorganisation du service et de la nouvelle répartition des tâches en découlant.

Dans ce type d'exercice, j'ai appris que la transaction est synonyme de solution amiable trouvée entre l'employeur et son salarié.

Ainsi, en désaccord sur la faute à l'origine du licenciement prononcé à son encontre, le degré de gravité de celle-ci, et après avoir longuement discuté et négocié, les parties ont exprimé le désir de mettre un terme définitif au litige qui les oppose. A la suite de discussions intervenues entre eux après la rupture du contrat, les soussignés ont convenu de transiger conformément à l'article 2044 du Code civil et ainsi de se faire les concessions réciproques suivantes :

La société F accepte de fixer à la somme de 13 520 €, l'indemnité transactionnelle, forfaitaire, globale et définitive incluant tous dommages et intérêts dus à quelque titre que ce soit à Mademoiselle C par suite de son licenciement, aucune indemnité légale ou conventionnelle n'étant due par ailleurs à Mademoiselle C au titre de son licenciement.

La CSG et CRDS sont précomptées par la société C selon les modalités en vigueur pour la somme globale de 1 081.60 €. En conséquence, la société F reste à devoir la somme de 12 438.40 € à Mademoiselle C.

- La société F a versé également dans le cadre de la rupture du contrat :
 - o Une indemnité compensatrice de congés payés d'un montant de 1 079.83 euros brut
 - o Le reliquat des indemnités prévoyance concernant la période d'arrêt de travail, qui s'élève à la somme de 526.38 € brut (pour 33 jours d'arrêt de travail).
- Mademoiselle C reste à devoir à la société F la somme de 15 124.53 € au titre de trois prêts consentis par la F à son égard et répartie comme suit :
 - o Prêt n° 1 d'une valeur de 2 000 € remboursé à hauteur de 700 €
 - o Prêt n°2 d'une valeur de 5 000 € augmentée de 83.33 € d'intérêts, le tout n'ayant fait l'objet d'aucun remboursement
 - o Prêt n°3 d'une valeur de 9 600 €, portant intérêts à hauteur de 4 % l'an et remboursé à hauteur de 858.80 €

En conséquence, il est convenu entre les parties d'imputer la somme de 10 638.40 € due par la société F sur la somme de 15 124.53 € due par Mademoiselle C, le solde (soit 4 486.13 €) devant être réglé par Mademoiselle C à hauteur de 60.08 € par mois selon l'échéancier joint à la présente transaction..

J'ai appris également que la transaction a pour effet de faire renoncer à Mademoiselle C à tous autres droits, actions et indemnités de quelque nature que ce soit qui résulteraient de l'exécution ou de la cessation du contrat de travail. Mademoiselle C renonce notamment à toute action en justice ayant pour objet de contester son licenciement.

Maitre FERRATA étant spécialisé dans le domaine du droit du travail ; j'ai eu deux autres affaires de licenciement pour faute grave et pour motif économique, sur lesquels je devais travailler.

J'ai pu prendre plaisir à rédiger des conclusions et une autre transaction en droit du travail.

En effet j'ai au cours de ma licence pu suivre des cours de droit social et ainsi j'ai pu appliquer quelques connaissances en ce domaine de droit.

Le droit du travail est selon mon maitre de stage le droit le plus mouvant et qui subit perpétuellement des changements. La réactualisation est primordial dans ce domaine.

- ❖ J'ai également pu travailler sur des dossiers en matière de droit pénal aux cotés de Maitre AVENARD.

Ce genre d'affaires étaient fascinants par la nature des faits , qui sont parfois choquants et très délicats pour les clients.

L'étude de dossier dans le domaine du droit pénal m'ont paru plus sensibles à gérer pour mon maître de stage. Je ressentais parfois une pression sur Maitre AVENARD de la part de ses clients et ainsi que sa famille.

Ainsi j'ai choisi de retranscrire, les faits et la procédure d'une étude de cas dont, j'ai eu pour missions de rédiger des conclusions de partie civile (cliente du cabinet).Ce genre d'affaires étaient longues en procédures (temps) et en quantité de travail.

Il s'agissait d'une affaire où, Monsieur N à bord de son cyclomoteur a été victime d'un accident de la circulation, provoqué par un véhicule automobile de marque Renault Clio, qui l'avait « pris en chasse », le 28 Juin 2017.

Le conducteur dudit véhicule était Monsieur T, transportant à son bord les deux autres prévenus, Messieurs X et Y.

En effet après avoir tenté de faire chuter Monsieur N, en ouvrant les portières de leur véhicule, ces derniers n'hésitèrent pas à le coincer dans une rue dont la chaussée était rendue glissante du fait d'une averse, et provoquèrent ainsi sa chute, avant de s'enfuir s'en lui prêter aucune assistance.

Il faut également savoir que les faits ci-dessus énoncés ont été entièrement reconnus par les prévenus. A la suite du dépôt de plainte au sein du commissariat du 2me arrondissement de Marseille.

En effet, il convenait de déclarer les prévenus coupables des faits qui leurs sont reprochés conformément aux réquisitions de Monsieur le Procureur de la République.

Il faut savoir que la victime a été sérieusement choquée et blessée dans cet accident.

Qu'elle présente une fracture du tibia gauche, ainsi qu'une fracture du péroné gauche, nécessitant d'après le certificat médical initial une I.T.T de soixante jours.

De ce fait, cette I.T.T risque fort d'être prolongée, puisque Monsieur N a dû récemment subir une intervention chirurgicale. La victime ne peut actuellement se déplacer qu'en fauteuil roulant.

Les souffrances endurées et le choc résultant d'une telle agression, ce dernier ainsi que sa famille sont contraints de passer la totalité des vacances scolaires et congés annuels entre Clinique et soins à domicile.

Dans cette affaire Maître FERRATA m'a conseillé et guider afin de calculer le montant du préjudice.

Ainsi, j'ai pu demander dans mes conclusions, au tribunal correctionnel, de condamner les prévenus à payer la somme de 10 000 euros à la victime à titre provisionnel à valoir sur la réparation de son entier préjudice ».

Bien évidemment, il conviendra ainsi de condamner les prévenus à payer à la victime le somme de 875 euros au titre de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale.

Pendant ma période de stage au sein du cabinet j'ai pu ainsi m'intéresser à de nombreuses affaires. J'ai pu traiter de façon plus au moins importantes certains dossiers.

Ces deux dernières affaires ont été pour moi très enrichissantes. Mon seul regret reste de ne pas pouvoir assister à l'intégralité du traitement de ces dossiers. Par exemple, je n'ai pas pu assister aux audiences de plaidoirie pour connaître l'issue de ces dernières.

Comme je l'ai précédemment énoncé, j'ai décidé de prendre comme étude de cas, un dossier dont j'ai eu la responsabilité de rédiger des conclusions entièrement et de façon autonome.

J'ai dû m'autogérer dans la gestion de ce dossier en fonction de la quantité de travail et des délais de procédure

Partie 3 : Étude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative

Durant ma période de stage, j'ai eu à travailler sur de nombreux dossiers dans différents domaines de droit.

J'ai eu à traiter plusieurs fois sur des dossiers relevant du droit de la responsabilité contractuelle.

Il s'agit de genre d'affaires qui revenaient souvent pour Maître AVENARD étant spécialisé en droit des affaires.

J'ai pu apprendre qu'ils constituaient des ressources financières importantes pour le cabinet .

Durant ma deuxième semaine, j'ai été investi d'un dossier dans son intégralité. Il fallait pour moi, reprendre un travail entamé par Maître AVENARD afin de répliquer aux conclusions de la partie adverse.

Ma décision de mettre en avant cette affaire au sien de mon rapport est justifiée notamment par le fait que j'ai eu l'immense plaisir de recevoir les gratitudes de Maître AVNARD et son client.

En effet, le fait de me déléguer autant de responsabilité, m'a mis une pression énorme.

J'ai eu à cœur de rendre un travail qui satisfierait Maitre AVENRAD et ainsi que son client.

J'ai dû donc effectuer un énorme travail de recherches et étudier en détail le dossier afin de dégager des arguments en défense.

Ce choix s'est également fait facilement puisque c'est le dossier sur lequel j'ai senti une réelle progression dans le travail rédactionnelle.

Cette affaire m'a mis en totale confiance et m'a forgé intellectuellement et mentalement dans mon ambition de devenir avocat un jour.

En effet j'ai réussi à déceler des éléments essentiels clés et favorable aux intérêts du client de Maître AVENARD.

En effet, j'ai pu voir grâce à ce dossier, que le travail d'avocat résidait également dans la recherche du moindre détail qui pourrait l'avantager.

J'ai trouvé cette affaire particulièrement intéressante et passionnante dans le fait de voir en pratique l'échange entre avocats lors d'un litige.

J'ai pu être confronté au sien de cette affaire, à la pratique réelle « des cas pratiques » que j'ai eu au cours de ma scolarité.

Cela m'a réellement permis de concrétiser mes connaissances en droit des contrats.

En effet, j'ai eu beaucoup d'affinités avec cette affaire du fait de mon parcours universitaire.

I) Présentation de l'étude de cas

En l'espèce, il s'agissait d'une affaire relative à l'inexécution du mandat locatif et les fautes de gestion du mandat.

Maitre AVENARD et moi défendions, monsieur C qui a acquis une maison - villa n° 9 - dans la résidence « les maisons des vignes » sis à venelles par acte du 25/09/2001.

Monsieur C en a confié la gestion locative par mandat du 19 mars 2001 à la requise.

En application de ce mandat de gestion la mission consistait notamment à :

- intervenir auprès des compagnies d'assurance en cas de sinistre pour le compte du propriétaire ;
- informer le propriétaire des mises en location, congés, sinistres, contentieux, etc. dès leur événement.

Ce contrat de gestion a été convenu moyennant une rémunération de 7 % HT du mandataire.

Le bien de Monsieur C, loué à Monsieur et Madame S, a été affecté d'infiltrations qui ont données lieu à une déclaration de sinistre à l'assurance dommage ouvrage (DO), la SMABTP, au mois d'avril 2010.

Par lettre en date du 1er juin 2010, l'assureur Dommages ouvrages a fait savoir à la société F que « *les garanties de votre contrat s'appliqueront pour le désordre suivant : infiltrations par capillarité sur les pieds de murs du séjour appartement X* ».

Le rapport de l'expertise dommage ouvrage détermine les causes de ces infiltrations et estime les réparations et leur cout :

L'expert Dommages ouvrages (DO) a estimé les réparations et leur coût de la manière suivante :

Frais d'investigations s'élevant à 777,40 euros, les Réparations des causes s'élevant à 633 € et enfin Réparation des conséquences étant de 548,60 €.

Malgré la prise en charge du sinistre par le l'assureur dommages ouvrage et les travaux préconisés par l'expert dommage ouvrage, les infiltrations ont perduré.

De même que les locataires ont fini par quitter le logement excédés par des années d'infiltrations subies dans l'appartement.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des faits et des pièces versées aux débats, il me fallait cibler les éléments et les preuves qui peuvent démonter les fautes de gestion du mandat et l'inexécution du mandat.

Ce fut d'abord un travail de recherches juridiques pour voir le régime des contrats de mandat de gestion locative.

Mais le travail le plus important et le plus décisif était celui de l'étude de dossiers et des pièces communiquées par la partie adverse lors des échanges des premières conclusions.

J'ai pu lire attentivement les premiers échanges de conclusions avec la partie adverse et Maître AVENARD. Également j'ai pu me renseigner des détails du dossier dans l'assignation, les courriers échangés avec le client, les pièces et les éléments en possession du client et ainsi que les pièces versées au débat par les avocats de la société.

Il résulte de ces éléments en ma possession que j'ai décidé d'organiser mes conclusions en réplique, selon le plan suivant :

Tout d'abord les fautes de gestion du mandat et l'inexécution du mandat (1), dans un deuxième temps l'établissement des indemnités des préjudices (2).

Il me fallait donc reprendre le travail de recherche de Maître AVENARD et répliquer aux arguments de la partie adverse.

Au sein de cette affaire, l'analyse des pièces communiquées fut importante et décisive pour Maître AVENARD et moi, en vue d'un éventuel succès dans l'affaire.

1) Les fautes de gestion du mandat et son inexécution

a) Les fautes de gestion du mandat de la société F dans la gestion du sinistre DO

A l'aide de mes recherches et de la consultation des obligations inscrites dans le contrat de mandat locatif : J'ai pu souligner que la société F avait comme mission rémunérée « *d'intervenir auprès des compagnies d'assurance en cas de sinistre* ».

J'ai relevé également que le contrat de mandat imposait également à la société F « **d'informer le propriétaire** des mises en location, congés, **sinistres**, contentieux, etc. **dès leur événement** ».

Pourtant, Monsieur C n'a pas été dûment informé par la société F de l'existence d'un sinistre affectant son bien immobilier.

En vertu du contrat de mandat, la société F ayant l'obligation légale de réaliser, au nom et pour le compte du propriétaire, l'ensemble des actes usuels d'administration et de conservation de l'immeuble géré, ainsi que l'obligation contractuelle « d'intervenir auprès des compagnies d'assurance en cas de sinistre », il n'est pas contestable que cela s'entend de faire réaliser les travaux de réparation tels que préconisés par l'expert DO, mais également de s'assurer de leur efficacité pour mettre un terme au désordre.

J'ai donc soulevé que les travaux préconisés par l'expert DO ont donc été effectués sous l'entière et pleine responsabilité de la société requise.

Maître AVENARD et moi avons contacté Monsieur C afin d'avoir d'avantages d'éléments sur sujet-là.

J'ai été donc très surpris de recevoir par mail de la part du client, deux documents qui allaient conforter ses intérêts.

En effet, j'avais reçu une lettre des locataires S qui révélaient qu'ils ont continué à se plaindre des infiltrations qui ont perduré à la suite de l'expertise amiable DO, alors que les travaux pour remédier aux causes devaient être réalisés.

De plus, j'ai reçu de la part de monsieur C, la copie du rapport préliminaire DO du 11 août 2015.

Dans ce dernier, Il est clairement indiqué par l'assureur DO que les travaux propres à remédier aux désordres n'ont pas été réalisés, du moins correctement.

Or, ces travaux devaient obligatoirement être exécutés avec l'indemnité versée par l'assurance dommages ouvrage, et ce sous la responsabilité de la société requise en vertu du mandat.

Mais dans ses conclusions la société F a adressé une lettre le 30 juin 2016 à l'assurance dommages ouvrage à fin qu'elle revienne sur son refus de garantie exprimée ci-dessus en raison de la persistance des infiltrations dans le logement du requérant.

Elle y soutient aussi que la persistance des infiltrations aurait pour origine l'insuffisance des travaux préconisés par l'expert DO pour mettre un terme aux causes des désordres dans son rapport du 7 octobre 2010 et que les nouvelles causes étaient déjà présentes à l'époque de la première expertise amiable.

En consultant la lettre de l'assureur au sein du dossier, j'ai pu contrer ce motif soulevé par la société F.

J'ai mis en avant que l'assureur dommages ouvrage qui, dans sa réponse du 7 juillet 2016, souligne que la persistance des infiltrations a pour origine les fautes commises par la société F.

En l'espèce c'est bien par les fautes et/ou négligences de la société F que les infiltrations ont perduré dans le bien de Monsieur C, entraînant sa dégradation et sa dévalorisation.

Cela confirme encore plus que c'est le fait de la dévalorisation et la dégradation du bien, rendu inhabitable du fait de l'humidité, que les locataires ont quitté le logement.

Les fautes et négligences de la société F sont caractérisées

J'ai pu ainsi rédiger mes conclusions et mettre en avant ces éléments de preuves démontrant la véracité de mes demandes et ainsi celle de monsieur C.

Dans un deuxième temps, ce fut une réelle joie et satisfaction d'avoir découvert et trouvé des éléments du dossier qui allaient dans les intérêts de Monsieur C. En effet ce fut des éléments clés et décisifs pour obtenir un véritable avantage sur la partie adverses.

J'ai pu comprendre en étudiant ce dossier, que le fait d'établir et de justifier nos conclusions au moyen de preuves était essentiel pour un avocat.

En lisant attentivement et en regardant de près les moindres détails des pièces et documents constituant le dossier ; j'ai pu solidifier mes conclusions et remettre en cause les arguments et moyens avancés de la société F.

Ainsi, par conclusions notifiées le 16 février 2018, la société F prétend avoir réalisé les travaux visés.

Elle ne craint pas de soutenir que « l'agence F a exécuté le mandat de gestion » et aurait donc réalisé les travaux nécessaires, versant à l'appui de ses allégations trois factures.

En effet j'ai démontré que la communication de ces trois factures, dont la société F prétend qu'elles justifieraient la réalisation des travaux nécessaires suite au premier rapport DO dans la villa de Monsieur C sont la démonstration que la société F n'a pas réalisé les travaux préconisés par l'expert DO.

Lorsque j'ai pris connaissance de ces factures. Je les ai lu en détails et j'ai pu soulever des fautes ou erreurs manifestes de la part des avocats et/ou de la société F dans l'établissement de leur preuves.

Tout d'abord, je me suis rendu compte que ces factures ne concernaient pas ne pas la villa de Monsieur C mais celle de Monsieur et Madame P étant ses voisins (5 rue des Figuiers).

Mais surtout, cette facture relative à une « *recherche de fuite* » ne justifie nullement les travaux de « *réparations des causes* » préconisés par l'expert DO dans son rapport du 7/10/2010

En effet, j'ai relevé que la désignation inscrite sur ces factures concerne des travaux dont la nature ne fait pas partie des « *réparations des causes* » de l'expert DO.

Au sien de mes conclusions, j'ai noté que la communication de ces factures pour tenter de justifier de la réalisation des travaux préconisés par l'expert n'a pas de sens, de la part d'une société professionnel de l'immobilier.

Ainsi, en tentant vainement de justifier qu'elle a fait réaliser les travaux, la société F verse aux débats des factures qui ne concernent manifestement pas Monsieur C.

Il ne fait aucun doute qu'il y a de la part de la société F et de ses avocats une erreur manifestes de stratégie en tentant de se justifier avec des factures sans lien avec notre client.

C'est au contraire la démonstration de sa faute.

J'ai mis en avant dans mes conclusions que : la communication de ces 3 pièces démontre que l'agence F ne peut prouver qu'elle a fait réaliser les travaux propres à remédier aux désordres et donc qu'elle a bien exécuté le mandat de gestion.

Mais encore, j'ai pu m'apercevoir qu'également la société F essayait de se justifier à l'aide de nombreux devis.

De la même manière j'ai pu soulever que la communication massive de ces devis pour des travaux à réaliser ne concernaient pas la villa de monsieur C.

Aucun de ces devis ne concerne les travaux à faire réaliser pour que cessent les infiltrations dans la villa de Monsieur C tel que préconisés en octobre 2010.

Après avoir réalisé quelques recherches sur la nature juridique d'un devis et sa valeur contraignante ; j'ai pu mettre en avant dans mes conclusions que le simple fait de communiquer des devis ne justifie nullement de la réalisation des travaux dont il est question

Manifestement, et cela résulte de l'expertise DO de 2012 mais aussi des pièces versées aux débats par le mandataire, les travaux préconisés par l'expert DO n'ont pas été exécutés.

J'ai pu conclure que du seul fait de la « *non réalisation des travaux de réparation indemnisés précédemment* », la société F engage sa pleine et entière responsabilité en application de l'art. 1992 du code civil.

b) L'inexécution du mandat pour non-respect de l'obligation d'information

Par ailleurs, comme indiqué supra, le contrat de mandat imposait également à la société F « **d'informer le propriétaire** des mises en location, congés, **sinistres**, contentieux, etc. dès leur événement ».

En lisant les conclusions notifiées le 16 février 2018 de la société F :

Il est prétendu « que le propriétaire (monsieur C) et l'agence ont été en communication constante ... tant sur les problèmes d'infiltrations affectant le bien depuis 2010, que sur les travaux de remise en état ».

Là encore la société F ne justifie nullement de ces allégations.

En l'espèce j'ai pu remarquer au vue des éléments du dossier, que notre client n'a pas été informé du sinistre survenu au sein de sa propriété jusqu'en 2015.

De par mes recherches, j'ai pu souligner à ce stade que la société F est un professionnel de la gestion locative et que le mandat était rémunéré.

En cas d'inexécution du mandat et/ou fautes dans l'exécution du mandant, le mandataire est tenu à l'égard du mandant à des dommages et intérêts en application des dispositions combinées des articles 1147 ancien du Code civil et 1991, 1992 et 1993 du Code civil.

La jurisprudence de la cour de cassation a depuis longtemps posé en principe « que la responsabilité contractuelle du gérant locatif doit être engagée pour toutes ses fautes ou négligences susceptibles d'avoir causé tout ou partie des dommages subis par son mandant » (com. 21/05/1979 bull. civ. IV n° 162).

2) Les indemnisations des préjudices

Même si je pourrais convaincre le tribunal grâce à mes arguments et motifs précédemment cités : si je n'établis pas les indemnisations des préjudices, cela n'aura aucun sens pour Maître AVENARD et son client.

Il me fallait calculer et formuler les demandes de monsieur C suite aux préjudices subis. En effet, Monsieur C a subi des préjudices qui ont pour lien direct et certain les fautes et inexécutions commises par la société F.

Il s'agit des frais qu'il a dû exposer pour mettre un terme définitif aux infiltrations (2 882 € TTC) ainsi que des frais de remise en état de son bien, alors qu'une indemnité a été versée par l'assurance DO pour faire réaliser des travaux pour remédier aux cause des infiltrations (4 813 € TTC)

Mais également des conséquences de la dévalorisation de son bien à savoir la perte financière liée au départ des locataires compte tenu de l'insalubrité du logement géré par la société (8 971 € TTC)

En conséquence, la société F sera condamnée à payer à Monsieur C, en réparation de ses préjudices, la somme totale de 16 666 € s'établissant comme suit :

- réparations qui ont mis un terme définitif aux désordres : 2 882 € TTC
- remise en état de son logement : 4 813 € TTC
- absence de loyer pendant 9 mois : 8 971 €

Enfin bien évidemment, la somme de 3000 € en application des dispositions de l'art. 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance distraite au profit de Maître Erick AVENARD.

II) Le respect du principe du contradictoire

Sous les conseils de mon maître de stage, je me suis intéressé de voir si au cours de ce dossier, le principe du contradictoire a été respecté.

Il faut savoir que le principe du contradictoire est un principe directeur du procès équitable issu notamment de l'article 6 de la CEDH.

De manière générale, le principe du contradictoire accorde à chaque partie « le droit de prendre connaissance des arguments de fait, de droit et de preuve à partir desquels elle sera jugée ». (www.vie-publique.fr).

C'est un principe qui doit être respecté au pendant toute la durée du procès. Il s'impose à tous les acteurs du procès. Il est issu également du principe de l'égalité des armes.

Lorsqu'il s'agit de procédure civile, chaque partie, à l'initiative du demandeur, doit communiquer à l'autre en temps utile, non seulement ses demandes (prétentions) mais aussi les moyens (de fait et de droit) et communiquer à la partie adverse les pièces qui viennent en soutien. (source article 14 du Code de procédure civile)

En matière civile, le demandeur doit communiquer au défendeur spontanément les moyens de fait, les éléments de preuves et les moyens de droit.

Le principe du contradictoire est rappelé par les articles 14 à 17 du code de procédure civil.

Ainsi, les débats doivent être contradictoirement menés.

J'ai réalisé qu'au cours de cette période du procès, Maître AVENARD et moi étions en position de demandeur.

De ce fait nous étions dans l'obligation de communiquer de façon spontanée les moyens de faits et les éléments de preuves qui viennent appuyer les demandes de Monsieur C.

Grace à ce système de communication des demandes et des moyens, j'ai pu notamment de façon loyale constater que l'on peut inverser les rôles.

On peut subitement passer de « demandeur » à « défenseur ». C'est le cas dans cette affaire lorsque la société F était dans l'impossibilité de justifier sa bonne exécution du contrat de mandat locatif.

J'ai constaté qu'il y avait « moins de risques » et donc moins d'atteintes au respect du principe du contradictoire lors des procédures écrites. C'est en effet le cas dans ce type d'affaire, puisque tout est déjà écrit et on ne risque pas de découvrir au dernier moment les moyens et les preuves de la partie adverse.

Au cours, de cette affaire j'ai pu constater la concrétisation de ce principe fondamental. En effet, j'ai pu étudier ce dossier au moment de la procédure d'échange des demandes et des moyens entre les parties. Maître AVENARD et moi étions acteurs et garants du principe du contradictoire.

Ainsi j'ai pu comprendre que le principe du contradictoire est mis en application devant le juge de la mise en état qui est le garant de ce fondement.

Le juge de la mise en état a pu écarter par exemple dans le cadre de notre litige, des pièces qui n'ont pas été communiquées tardivement par la société F.

En effet la date d'audience de l'examen de la procédure était fixée le 4 juin 2018, et la société F a versé des pièces au débat ultérieurement à cette date.

J'ai compris qu'il fallait pour respecter le principe du contradictoire que les parties et ainsi les avocats puissent communiquer les conclusions en temps « utile » et de façon loyale. Cela contribue à la bonne préparation de la défense des parties.

Mais, j'ai pu également remarquer que les parties, en l'espèce Maître AVENARD lors de la première audience de la mise en état du dossier a pu demander au juge un renvoi afin de préparer au mieux ses conclusions.

Lors de la procédure la mise en état, quand celle-ci se termine par l'audience de clôture de l'instruction, on ne peut communiquer ni pièces ni conclusions.

D'autre part, Selon l'article 5 du code de la déontologie des avocats : « L'avocat se conforme aux exigences du procès équitable. Il se comporte loyalement à l'égard de la partie adverse. Il respecte les droits de la défense et le principe du contradictoire. »

J'ai pu donc constater que le principe du contradictoire a été respecté au cours de cette affaire. Puisqu'en effet Maître AVENARD et la société F ont pu loyalement communiquer et échanger leurs conclusions.

D'autant que j'ai pu apprendre que le contradictoire était d'avantage respecté puisque les parties ont communiqué via Le Réseau privé virtuel des avocats (RPVA). Ce réseau permettait de faciliter la communication entre avocats et magistrats.

De plus la défense de Monsieur C et la société F a été justement assurée.

Pour ma part, j'ai pu ressentir une grande fierté et satisfaction personnelle d'avoir effectué « du bon travail ».

Cela m'a d'avantage réconforté car j'ai pu contribuer au respect à un aspect fondamental du procès équitable, celui du le principe du contradictoire.

Conclusions

Ce stage a été une expérience qui m'a énormément marqué, puisqu'elle a été la première immersion réelle dans le métier d'avocat.

Durant cette période, j'ai pu réaliser concrètement les raisons pour lesquelles cette profession me passionnait. Mon admiration pour la profession s'est grandement confirmée.

J'ai eu un grand plaisir du premier au dernier jour de vivre cette expérience.

Chaque jour de ce stage fut pour moi, l'occasion d'apprendre d'avantage sur ce métier.

Ce fut pour moi la découverte du monde du travail, d'une société d'avocat et de sa façon de fonctionner (gestion des dossier, comptabilité...).

J'ai pu constater qu'un avocat nouait des relations humaines et professionnelles avec ses clients, des confrères ou encore avec des magistrats.

Il s'agit d'un métier à responsabilités, j'ai pu le réaliser lorsque j'ai été investi de plusieurs missions telles que la rédaction d'actes, des recherches juridiques, les missions de secrétariat etc.

Lorsque j'avais à étudier des dossiers j'ai pu être confronté constamment aux difficultés de ma formation qui s'avérait « trop théorique ».

J'ai pu grâce à la confiance et à la bienveillance de Maître AVENARD et Maître FERRATA progresser tout le long de stage.

J'ai pu apprendre à me servir des outils de travail dont disposait un cabinet d'avocat.

J'ai pu d'avantage me familiariser avec des termes techniques et spécifiques qu'utilisent les professionnels du droit.

Ma plus grande satisfaction est celle de recevoir les remerciements de mes maitres de stage.

J'ai été fier de voir que j'ai pu apporter de par mon travail une plus-value au sein de leur cabinet.

J'ai eu le plaisir de recevoir une proposition de leur part d'intégrer le cabinet en cas de réussite au diplôme d'avocat.

La profession d'avocat demande énormément de travail qui fait appel à de nombreuses difficultés que ce soit physiques ou morale.

Malgré cela ce stage m'a permis de véritablement confirmer ma vocation de devenir un « défenseur des libertés individuelles ».

Bibliographie

- Legifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr/>
- Lexis360 : [http //www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- Village-justice: <http://village-justice.fr/>
- Legavox :<https://www.legavox.fr/> <https://www.legalive.fr>
- Jurifiable : <https://www.jurifiable.com>
- <https://www.legalive.fr>
- Site officiel du cabinet AVENARD&FERRATA : <http://af-avocats.fr>
- Code civil
- Code du travail
- Code de la déontologie de l'avocat
- Site officiel du barreau de Marseille :<https://www.barreau-marseille.avocat.fr/fr/>

Table des matières

Partie I : Présentation du Cabinet d'Avocat	7
Description et organisation du Cabinet	7
Le domaine d'intervention du Cabinet	8
Partie 2 : Le déroulement du stage	10
Les moyens et outils mis à ma disposition	10
Missions effectuées au cours du stage	11
Partie 3 : Étude de cas relative à un litige issu d'un mandat de gestion locative	19
Présentation de l'étude de cas	20
1) Les fautes de gestion du mandat et son inexécution	21
2) <i>Les indemnisations des préjudices</i>	25
Le respect du principe du contradictoire	26
Conclusions	28
Bibliographie :	29