

LA PROTECTION SPÉCIALE DU MANDANT FACE A L'AGENT IMMOBILIER ACQUÉREUR : UNE EXCEPTION INCONTOURNABLE ?

PAR MAURICE FEFERMAN,
RESPONSABLE ADJOINT
ET CYRIL SABATIÉ,
CONSULTANT AU SERVICE JURIDIQUE
DE LA FÉDÉRATION

L'article 1596 du Code civil dispose sans plus de précision que "ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : ... (notamment) "les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre...". Quelle est la portée de cette interdiction ?

Le contrat, source génératrice d'obligations, doit selon le droit français, satisfaire à quatre conditions essentielles pour être légalement formé. Ainsi pour être valable, les conventions doivent réunir le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement et enfin une cause licite dans l'obligation¹.

Traditionnellement, le consentement, élément constitutif de validité du contrat, est considéré par une majorité de la doctrine, comme la pierre angulaire de toute édification contractuelle, fondement et émanation du principe de l'autonomie de la volonté.

Si contracter, c'est vouloir, encore est-il indispensable, pour que le contrat soit valablement formé, que le consentement de celui qui s'oblige résulte d'une réelle volonté et d'une aptitude à s'engager.

S'il est entendu qu'un contrat conclu avec un dément, un mineur non émancipé ou un majeur sous tutelle devrait être considéré comme annulable, d'autres obstacles juridiques, telles les incapacités spéciales de jouissance, viennent s'ajouter aux incapacités générales d'exercice, à l'occasion d'un contrat de vente².

En énonçant à cette occasion que "tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas, peuvent acheter ou vendre"³, le législateur réaffirme un principe général de droit civil, selon lequel la capacité reste le principe et l'incapacité l'exception, puisque "toute personne peut contracter, si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi"⁴.

Peu usitée sous le vocable de contrepartie⁵, l'incapacité spéciale, dont il est question dans cette étude, en application de l'article 1596 du Code civil, est relative à la prohibition frappant tout mandataire de se porter acquéreur d'un bien qu'il est chargé de vendre.

L'AGENT IMMOBILIER NE PEUT ACQUÉRIR LE BIEN POUR LEQUEL IL A REÇU MANDAT

Le fondement de l'interdiction

Érigé en principe, l'article 1596 du Code civil dispose que "ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées (...), les mandataires des biens qu'ils sont chargés de vendre...".

1 - Article 1108 du Code civil

2 - Quelques aspects de la protection des majeurs et mineurs en matière immobilière, Maître Denis TALON – Revue bleue décembre 2001, p. 8

3 - Article 1594 du Code civil

4 - Article 1123 du Code civil

5 - Vocabulaire juridique, G. CORNU - Editions PUF



Ce texte a été décrété le 15 ventôse an XII, et promulgué le 25, il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis lors.

Il est admis de la part de la jurisprudence et de la doctrine dominante que l'article 1596 du Code civil se borne à énoncer une incapacité d'acheter, plutôt qu'une prohibition.

Balbutiement déontologique, ce rappel des préceptes essentiels d'intégrité et d'impartialité n'est qu'une conséquence des règles du mandat, en vertu desquelles le mandataire ne doit pas exécuter d'actes qui lui donnent des intérêts contraires à ceux du mandant⁶.

L'objet de cette disposition, illustrée par la jurisprudence⁷, trouve en effet sa légitimité dans la protection du mandant au regard de la position prééminente que le mandataire tient du mandat et dont les conditions et notamment le prix de vente ont été définis grâce à son concours⁸.

L'interdiction de se porter contrepartie est donc justifiée par le fait qu'un tel procédé constituerait une bien dangereuse tentation pour les mandataires, plus soucieux de leurs propres intérêts que de ceux de leurs mandants⁹.

La méthode plus marginale de la double représentation, dénommée contrat d'application¹⁰, peut nous amener à nous interroger, en particulier, sur la capacité d'un mandataire à représenter deux parties à une même opération.

Pour certains auteurs, cette problématique est proche de la prohibition principale de l'article 1596, et pourrait être une conséquence indirecte de cette interdiction. Cette question nécessite toutefois des développements particuliers que nous examinerons dans une prochaine étude.

La prohibition de la contrepartie et son étendue jurisprudentielle

L'article 1596 du Code civil débute par un premier alinéa ainsi rédigé : "*ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personne interposées...*".

Cet alinéa bien que peu prolix fixe le principe et circonscrit le champ d'application quant aux personnes et aux actes frappés par l'interdiction.

Les mandataires concernés

• Interdiction d'acquérir pour l'agent immobilier

L'article 1596 alinéa 3 dispose sans plus de précision que l'interdiction concerne notamment "*les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre*", sans distinction du caractère conventionnel, légal ou judiciaire du mandat.

Comme nous l'avons vu précédemment, le législateur, en introduisant cette disposition, a entendu prohiber la possibilité pour un mandataire de se rendre acquéreur des biens qu'il est chargé de vendre.

La Cour de cassation a donc logiquement fait application de cette disposition à l'agent immobilier¹¹ qui sera systématiquement concerné par cette prohibition, en qualité de mandataire conventionnel¹².

L'interdiction de pratiquer la contrepartie s'applique quand bien même l'agent immobilier ne serait pas investi du pouvoir de vendre le bien mais simplement d'un pouvoir de négociation et d'entremise.

En d'autres termes, les tribunaux¹³ considèrent qu'il n'est pas besoin que le mandataire ait reçu le pouvoir d'engager son mandant vis-à-vis d'un acquéreur, il suffit que le mandat qui lui a été confié soit d'entremise et qu'il ait pour objet la vente du bien.

En toute logique, eu égard au fondement de l'interdiction de la contrepartie (*cf. supra*), il convient de noter que les juridictions appliquent cette prohibition, même si le prix auquel est conclue la vente est celui convenu et fixé dans le mandat¹⁴.

Malgré la portée générale de cette disposition, nous observons¹⁵ que l'interdiction ne concerne pas les mandataires uniquement investis de la mission d'administrer les biens d'autrui¹⁶.

En effet, eu égard à la stricte délimitation du domaine des incapacités, la Cour de cassation¹⁷ juge que rien n'interdit à un administrateur de biens titulaire uniquement d'un mandat de gestion d'acquérir le bien objet de son mandat.

6 - PLANIOL et RIPERT par HAMEL, Traité pratique de droit civil français, t. X, 2^e éd. 1956

7 - Cass. 1^{ère} civ. 20 octobre 1980 - Bull. civ. I, n° 241 ; JCP 1980, Ed. G., IV, 408

8 - Juris-Pratique FNAIM 1995, p. 87

9 - C.A. Rennes 6 janvier 1959 - D.1959, p. 273, 241 ; JCP 1980, Ed. G., IV, 408

10 - Juris-Pratique FNAIM 1995, p. 87

11 - Les professions immobilières, P. CAPOULADE - Ed. L'actualité juridique 1974, p. 436

12 - Cass. 1^{ère} civ. 20 octobre 1980 - Bull. civ. I, n° 241 ; JCP 1980, Ed. G., IV, 408 (agent immobilier qui avait consenti, avant l'expiration de son mandat exclusif, à l'achat du bien qu'il était chargé de vendre)

13 - Selon les prescriptions de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 dite "loi Hoguet" du 2 janvier 1970

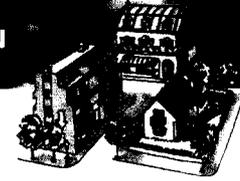
14 - Cass. 1^{ère} civ. 13 avril 1983 - Bull. civ. I, n° 119 ; voir également T.G.I. Orléans 8 janvier 1980 - G.P. 1980, I, 331, note GUYENOT

15 - Cass. 1^{ère} civ. 27 janvier 1987 - Bull. civ. I, n° 32 (pourvoi rejeté contre C.A. Poitiers ch. civ. 5 juillet 1984)

16 - BAUDRY-LACANTINERIE et SAÏGNAT, Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange, 3^e édition 1908 ; AUBRY et RAU par ESMAIN, Droit civil français, t. V, 6^e édition 1952 ; PLANIOL et RIPERT par HAMEL, traité pratique de droit civil français, t. X, 2^e édition 1956 ; MAZEAUD H., L. et J., Leçons de droit civil, t. III, vol. 2, 7^e édition 1987

17 - Cass. civ. 24 octobre 1950 - JCP 1951, Ed. Not., II, 5958 - D. 1951, p. 2 ; C.A. Aix-en-Provence 15 mars 1948 - JCP 1948, Ed. Not., II, 4307

18 - Cass. 3^e civ. 3 novembre 1981, arrêt n° 1-681, pourvoi n° 80-12-884



La Cour suprême décide par exemple que l'article 1596 susvisé n'a pas vocation à s'appliquer à l'acheteur qui, en sa qualité d'agent immobilier, avait précédemment été chargé par les vendeurs de certaines locations et perceptions de fermages, dès lors que c'est un tiers qui avait reçu mandat de vendre la villa litigieuse¹⁸.

La solution eût été probablement différente si les deux agents immobiliers avaient appartenu à un réseau d'agences pratiquant la délégation de mandat (*cf. infra*).

• Interdiction d'acquérir indirectement

Selon la lettre du texte, le mandataire ne peut pas plus se rendre acquéreur par le biais de personnes interposées.

Cette précision évite ainsi que la prohibition ne soit trop facilement éludée par la mise en place d'une convention de prête-nom, ou d'une société écran.

Conformément aux règles générales de procédure, l'interposition de personnes constitue une question de fait abandonnée à l'appréciation des juges du fond, dont la preuve du caractère frauduleux¹⁹ incombe au mandant et a donné lieu à un important contentieux.

Par exemple, la fraude est flagrante lorsque l'épouse de l'agent immobilier utilise un prête-nom pour acquérir le bien dont mandat de vente avait été donné à son mari²⁰.

Dans une autre espèce, la cour d'appel de Paris (confirmée en cassation) relève que dès lors que la société, à laquelle mandat de vendre avait été donné, était animée et dirigée par les mêmes associés que la société acquéreur et dont le siège social était à la même adresse, l'acquisition s'était faite par personne morale interposée²¹.

La Cour de cassation juge que la prohibition de l'article 1596 du Code civil trouve également à s'appliquer lorsque l'acquéreur est un groupement d'intérêt économique, comprenant en son sein un agent immobilier mandaté pour la vente du bien acquis²².

Les tribunaux considèrent également qu'il y a confusion de personnes entre la société détentrice du mandat (par exemple la SARL titulaire de la carte professionnelle "*Transactions sur immeubles et fonds de commerce*") et la personne physique qui en est la gérante²³.

Mais l'interposition n'est pas toujours retenue, notamment pour l'achat par un salarié du mandataire²⁴, ou pour une vente consentie aux ascendants et descendants du mandataire²⁵.

Tel est le cas lorsqu'un mandataire, frappé par la prohibition, rachète à son tour, à celui qui a acquis le bien et pour lequel il était mandaté. Cette circonstance ne constituerait pas à elle seule une preuve suffisante qu'il y avait interposition de personnes²⁶. Le délai écoulé entre les deux mutations nous semble cependant devoir être suffisant.

Avec le développement de la profession d'agent

immobilier et la mise en place de groupements ou de réseaux d'agences, on s'est interrogé afin de savoir si l'article 1596 devait trouver à s'appliquer dans le cadre des relations inter-agences.

Selon la doctrine, l'incapacité continuerait à frapper le mandataire même s'il avait recours aux services d'un sous-mandataire (hypothèse de la délégation de mandat), pour procéder à la vente du bien, la conclusion du sous-contrat ne se traduisant pas par la disparition de la convention initiale qui lui sert de support²⁷.

De même, un membre au sein d'un groupement d'agences ou d'un réseau, même s'il n'a pas directement reçu mandat et se trouve simplement délégataire de ce mandat, ne peut pas acquérir le bien pour lui-même²⁸.

Cette seconde position souffre toutefois quelques critiques, car le mandataire substitué n'est pas à l'origine de la fixation du prix de vente du bien. Dès lors, dans cette hypothèse, s'il achète aux conditions et prix prévus par le mandat, il ne devrait donc pas supporter l'incapacité fixée par cet article 1596²⁹. Il n'aura en effet eu aucune position prédominante dans la fixation du prix, puisque celui-ci aura été fixé par un autre agent immobilier, simplement membre d'un même réseau. Sauf à démontrer une collusion frauduleuse entre ces deux professionnels, il nous paraît excessif d'étendre cette incapacité au délégataire.

Les actes et objets prohibés

Bien que l'adjudicataire soit la personne qui, dans une vente aux enchères, porte la dernière et la plus forte enchère, la Cour de cassation donne une portée générale à l'interdiction formulée par l'article 1596 du Code civil, jugeant qu'elle s'applique à tous types de ventes³⁰ et cela dès la promesse de vente³¹.

18 - Cass. 3ème civ. 27 mai 1997, pourvoi n° 95-16.601 sur C.A. Rennes 14 février 1995 (rejet)

19 - Actori incumbit probatio, article 1315 alinéa 1er du Code civil

20 - C.A. Paris 12 novembre 1964 - G.P. 1965, p. 415 ; C.A. Paris 2ème ch. A 24 avril 1990 - Juris-data n° 021227 - D. 1991, somm. 159, note PAISANT

21 - C.A. Paris 2ème ch. A 19 juin 1984 ; Cass. 1ère civ. R, 17 juin 1986 (rejet) - Bull. civ. I, n° 170

22 - Cass. 1ère civ. 13 avril 1983 - Bull. civ. I, n° 119

23 - C.A. Paris 2ème ch. B 17 septembre 1998 - Juris-data n° 024385

24 - T.G.I. Pontoise 14 septembre 1988 - Juris-data n° 049180

25 - Cass. req. 3 avril 1838 ; C.A. Paris 16ème ch. A 8 janvier 1991 - Juris-data n° 021400

26 - Juris-Classeur civil, art. 1594 à 1597, R. Le GUIDE

27 - PLANIOL et RIPERT par HAMEL (précité)

28 - Cass. 1ère civ. 13 avril 1983 - Bull. civ. I, n° 119 ; voir également T.G.I. Orléans 8 janvier 1980 (précité) ; C.A. Paris 2ème ch. A 2 octobre 2001 - AJDI décembre 2001, p. 1025

29 - Malgré l'arrêt précité n° 3, où le contexte reste tout de même différent

30 - Cass. civ. 10 décembre 1912 - DP 1914, I, Jurisp. P, 97, note L. LACOUR ; S. 1916, I, p. 41 note NAQUET ; C.A. Paris 12 novembre 1964 - D. 1965, 415 ; C.A. Paris 25ème ch. 6 mars 1981 - Juris-data n° 024518

31 - Cass. 1ère civ. 1er décembre 1987, pourvoi n° 86-12456

31 - Article 1589 du Code civil "promesse de vente vaut vente..."



De même, l'interdiction d'acheter concerne tant la vente de biens meubles qu'immeubles³² et semble ainsi également affecter la vente de fonds de commerce. L'interdiction de l'article 1596 s'applique même lorsque le bien vendu n'appartient pas au mandant³³.

L'article 1596 constituant une disposition propre au droit de la vente³⁴, il ne semble donc pas interdit à un mandataire détenant un mandat de gestion locative de prendre pour lui-même le bien en location. Il devra toutefois, au regard du principe général de loyauté contractuelle, respecter les préceptes fondamentaux du mandat, et ainsi ne pas faire prévaloir ses intérêts personnels sur ceux de son mandant.

Il convient toutefois, selon nous, d'étendre au bail emphytéotique l'interdiction de l'article 1596 du Code civil, cette convention étant assimilable à un acte de disposition conférant un droit réel au preneur pour une durée maximale de 99 ans.

Notons que la preuve de l'existence du mandat et de sa nature ne pose ici aucune difficulté, puisqu'aux termes de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, le mandat détenu par l'agent immobilier doit être préalable et écrit et comporter l'objet de l'engagement.

UNE INCAPACITÉ DE CONTRACTER AUX TEMPÉRAMEMENTS PRONONCÉS

Il est coutume de dire qu'en l'absence de sanction il n'existe pas d'obligation. C'est pourquoi les rédacteurs de l'article 1596 du Code civil ont assorti le non-respect de cette interdiction de la nullité de la vente. La doctrine et la pratique ont toutefois tenté d'apporter des tempéraments à cette prohibition jugée parfois excessive, surtout lorsque les intentions du mandataire sont probes.

Les strictes sanctions de la contrepartie

A titre liminaire, rappelons que ce qui est nul est de nul effet, la nullité emportant anéantissement rétroactif de l'acte qui n'est censé n'avoir jamais existé.

Les décisions examinées admettent unanimement le caractère relatif de cette nullité³⁵, puisque cette disposition tend exclusivement à protéger le mandant.

En effet, la nullité relative, à l'opposé de la nullité absolue, ne peut être invoquée que par la personne que la règle violée tend à préserver³⁶. Il faut en tirer comme conséquence pratique que seul le contractant protégé, à savoir le mandant (ou ses héritiers), peut agir en nullité, à l'exclusion du cocontractant ou d'un tiers. Dès lors, le mandataire ne saurait lui-même invoquer la nullité de la vente³⁷, ni même arguer de la nullité du mandat pour

non-respect du formalisme de la loi Hoguet³⁸.

De même, lorsque l'interdiction de l'article 1596 a été transgressée par le biais d'une personne interposée, celle-ci complice, n'est pas plus recevable à invoquer la nullité de l'acte³⁹.

Enfin, un tiers s'estimant lésé de n'avoir pu acquérir le bien objet de la mutation ne pourra pas agir en nullité sur le fondement de l'article 1596 alors que l'acquisition a été faite par le mandataire chargé de vendre le bien, quand bien même celui-ci lui aurait précédemment fait visiter.

Par ailleurs, le notaire, en sa qualité d'officier public, doit refuser de donner l'authenticité à une vente dont il connaît l'illicéité au regard de l'article 1596, sous peine d'engager sa responsabilité pour défaut à son devoir d'information et de conseil⁴⁰. La circonstance que l'acquéreur a eu l'initiative de l'illégalité commise ne suffit pas à exonérer le notaire.

La seconde conséquence découlant de ce régime de nullité réside dans la prescription abrégée de cinq ans⁴¹, délai au-delà duquel le mandant ne pourra plus agir en nullité. Ce délai ne court cependant qu'à compter du jour où la personne protégée a connaissance de la violation des dispositions de l'article 1596 du Code civil⁴².

Parallèlement à l'action en nullité, le mandant pourra également solliciter du tribunal l'allocation de dommages-intérêts réparant les conséquences de la faute du mandataire⁴³. Par ailleurs, les arrêts relèvent fréquemment que le mandataire qui se livre à l'insu de son client à des opérations de contrepartie commet un dol⁴⁴.

Enfin, la chambre criminelle de la Cour de cassation a même pu retenir le délit d'escroquerie à l'encontre du mandataire contrepartiste, condamnation qui pourrait notamment conduire l'agent immobilier à perdre sa capacité d'exercice au sens de l'article 9 de la loi Hoguet.

32 - BAUDRY-LACANTINERIE et SAIGNAT, Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange, 3ème édition 1908, n° 232

33 - Cass. 1ère civ. 19 décembre 1995 - Bull. civ. I, n° 474

34 - Livre III du Code civil "des différentes manières dont on acquiert la propriété", Titre VI "de la vente", chapitre II intitulé "qui peut acheter ou vendre"

35 - Cass. civ. 20 novembre 1877 - DP 1877, I, p. 497 ; Cass. 1ère civ. 29 novembre 1988 - Bull. civ. I, n° 341 ; D. 1989, somm. 231, obs. AUBERT

36 - Ph. MALAURIE et L. AYNÉS, Droit civil, les obligations, édition 95/96, n° 561, p. 316

37 - C.A. Versailles 27 janvier 1989 - Juris-data n° 040316

38 - Cass. 1ère civ. 1er décembre 1987, pourvoi n° 86-12456 (précité)

39 - C.A. Bordeaux 27 février 1828 - D. jur. Gén. V° vente, n° 468

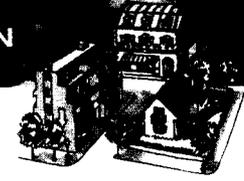
40 - Cass. 1ère civ. 10 janvier 1995 - Bull. civ. I, n° 24

41 - Article 1304 alinéa 1er du Code civil

42 - Cass. 1ère civ. 29 novembre 1988 (précité) et article 1304 alinéa 2 et 3 du Code civil

43 - Cass. 1ère civ. 13 avril 1983 (précité) et Ph. MALAURIE et L. AYNÉS, Droit civil, les obligations, édition 95/96, n° 593, p. 335

44 - Cass. civ. 10 décembre 1912 ; Cass. req. 15 avril 1920 ; Cass. civ. 22 décembre 1954 - D. 1955, jurisp. p. 254



Les tempéraments

Nous ne saurions être exhaustifs, si nous n'évoquions pas les moyens d'atténuer les effets de la prohibition. Il convient en effet d'observer que doctrine⁴⁶ et jurisprudence autorisent, dans certaines conditions, le contrepartiste⁴⁷ à se porter acquéreur du bien qu'il est chargé de vendre.

Trois procédés semblent pouvoir être préconisés afin de circonvenir cette interdiction :

Informé de cette situation particulière, le mandant confirme l'acte équivoque⁴⁸

Au regard de la nullité relative de l'acte litigieux, cette alternative à l'interdiction semble cohérente, expurgeant l'acte de sa nullité originaire⁴⁹.

Bien qu'une décision assez ancienne⁵⁰ tolère que la ratification puisse être tacite, il est vivement conseillé, afin de dissiper toute incertitude quant à la volonté réelle du mandant de ne pas invoquer la nullité⁵¹, de recueillir son consentement certain de passer outre ladite nullité.

La ratification du mandant, alors expresse au regard de la prohibition de la contrepartie, sera l'occasion pour le rédacteur des actes de lever toutes ambiguïtés tenant aux qualités des cocontractants. Cette démarche permettra de dissocier la vente de la mission initiale découlant du mandat.

Une autre solution consiste pour le mandataire à se faire autoriser par le mandant à se porter contrepartie

Les tribunaux⁵² semblent admettre que la prohibition n'existerait plus si une autorisation particulière était délivrée à cet effet⁵³.

Si le vendeur consent alors librement à donner son accord pour la transaction, la vente nous semble être difficilement contestable, quelques auteurs⁵⁴ allant même s'interroger sur la possibilité d'introduire une clause au sein du mandat, autorisant par anticipation le mandataire à se porter acquéreur du bien qu'il est chargé de vendre.

Si quelques décisions anciennes ont admis la validité d'une telle clause⁵⁵, il n'existe pas à notre connaissance d'arrêt récent validant ce procédé et sommes ainsi plus que réservés sur l'insertion de ce type de dispositif dans le mandat de vente.

En effet, nous ne pouvons pas, sans risquer un revirement jurisprudentiel empreint d'une volonté de moralisation de la vie économique, raisonnablement conseiller l'insertion de ce type de mention sans jeter un peu plus de discrédit sur une profession déjà outrageusement critiquée.

Enfin, une autre alternative consisterait à résilier le mandat, puis à établir les actes translatifs de propriété postérieurement à la date d'effet de la cessation du mandat⁵⁶

Si mandant et mandataire résilient volontairement le mandat pour son échéance ou par anticipation, l'ancien mandataire retrouve alors sa pleine capacité d'acquiescer et ne se trouve plus frappé par la censure légale⁵⁷.

Afin d'exclure toute critique au regard d'une certaine éthique professionnelle et des doutes pouvant être légitimement formulés sur les modalités de détermination des conditions de la vente et notamment du prix, il nous paraît judicieux :

- de joindre à toute transaction, une évaluation réalisée par un tiers indépendant qui limitera les critiques sur "l'excessive bonne affaire" et une éventuelle action du vendeur en rescision pour lésion⁵⁸ ;
- d'exposer clairement dans les actes le rôle dévolu à chacun, la prohibition soulevée et la renonciation expresse à s'en prévaloir.

Le professionnel de l'immobilier devra précisément mûrir et définir la nature de son intervention, en indiquant s'il agit pour son propre compte ou pour défendre l'intérêt de son mandant.

Si ces deux fonctions sont a priori antinomiques, l'incapacité édictée à l'encontre de l'agent immobilier n'est toutefois pas irrémédiable.

Par conséquent, l'acquisition par le mandataire ne devra rester qu'exceptionnelle, pourvu qu'elle ne veuille jamais en devenir la règle⁵⁹.

45 - Cass. crim. 1er décembre 1911 et 23 janvier 1915 - D. 1915, 1, jurispr. p. 57, note LACOUR ; Cass. crim. 1er mars 1973 - G.P. 1973, p. 507

Délit qui aujourd'hui est puni d'une peine de cinq ans de prison et 375 000 € selon l'article L. 313-1 du code pénal

46 - L'agent immobilier - Editions Delmas 1998, p. 88

47 - "Celui qui fait de la contrepartie" : cf. CORNU précité

48 - C.A. Paris 12 novembre 1964 - S. 1965, p. 415

49 - Ph. MALAURIE (précité) n° 563

50 - Cass. Civ. 20 novembre 1877 - DP 1877, 1, p. 497

51 - C.A. Paris 2 octobre 2001 (précité)

52 - Cass. Req. 16 mars 1908 - DP 1908, 1, jurisprudence, p. 417, note LACOUR

53 - Cass. Com 29 janvier 1979 - Bull. civ., IV, n° 36

54 - JCP notarial fasc. 20

55 - Cass. Req. 30 juin 1909 - DP 1910, 1, jurisprudence, p. 5, note LACOUR

56 - Cass. civ. 3ème 30 juin 1992 - Liaisons juridiques et fiscales

5 octobre 1992, n° 579, p. 3

57 - Cass. Req. 27 juillet 1875 - DP 1876, 1, p. 373 et C.A. Bordeaux

5 avril 1894 - DP 1894, 2, p. 476

58 - Article 1674 du Code civil

59 - "S'il y a quelque chose à dire en faveur de l'exception, pourvu qu'elle ne veuille jamais devenir la règle" Friedrich NIETZSCHE

L'ESSENTIEL

Face à l'interdiction faite au mandataire de se porter acquéreur du bien qu'il est chargé de vendre, il reste possible de résilier le mandat, de faire évaluer le bien par un tiers, puis d'établir les actes translatifs de propriété postérieurement à la date d'effet de la cessation du mandat en exposant clairement le rôle dévolu à chacun, la prohibition soulevée et la renonciation expresse à s'en prévaloir.