

## CHAPITRE VI LE MANDAT

**Benoît KOHL**

assistant à la Faculté de droit de l'Université de Liège

### *Doctrine*

P.-A. FORIERS, « Louage d'ouvrage – Dépôt – Mandat », *J.T.*, n° spécial « bicentenaire du Code civil », 2004, pp. 319-322.

J. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS et I. SAMOY ; « Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998) », *T.P.R.*, 2002, pp. 57-923, spéc. pp. 724-784.

B. TILLEMANN, « Lastgeving », in J. Herbots et A. Verbeke (éd.), *Bijzondere overeenkomsten*, coll. Themis, 2002-2003, Bruges, die keure, 2003, pp. 75 et ss.

J. VLIEGHE, « Het te huur stellen van een onroerend goed en de verhuuropdracht van de makelaar », *Huur*, 2001, pp. 89-90.

### *Jurisprudence*

#### 1.- MANDAT – CARACTÈRE GRATUIT – RÉDUCTION DU SALAIRE EXCESSIF

Cass., 14 octobre 2002, *R.W.*, 2003-2004, p. 1297, obs. A. Van Oevelen ; *R.G.P.C.*, 2003, p. 603, note P. Wéry.

Selon l'article 1986 du Code civil, « le mandat est gratuit s'il n'y a convention contraire ». Par dérogation remarquable au principe de l'article 1134 du Code civil, la jurisprudence décide que le salaire promis peut être réduit par le juge, lorsqu'il paraît excessif au moment

fait savoir à l'acheteur que les héritiers de Monsieur A. ne désirent plus vendre le bien pour le prix convenu car ils sont informés, par une lettre de la Commune du 21 avril 1997, que la parcelle litigieuse est en réalité un terrain à bâtir, alors que, avant la conclusion du contrat, la même Commune avait précisé au notaire que cette parcelle était située en zone boisée.

L'acheteur lance citation contre les héritiers de Monsieur A., qui refusent de passer de l'acte authentique de vente aux conditions convenues. Pour se défendre, ces vendeurs prétendent d'abord ne pas avoir confié au notaire un mandat de vendre la parcelle litigieuse (A). Certains héritiers (soit six parmi les huit) sollicitent ensuite reconventionnellement l'annulation du contrat en raison de l'erreur sur la substance (B).

A. Plutôt que d'utiliser la théorie du mandat apparent (voy. à ce sujet nos précédentes chroniques, vol. XXXI (2000), pp. 241-246 et vol. XXXV (2002), pp. 234-237), l'acheteur entend démontrer que le notaire était titulaire d'un réel mandat, lui conféré par les héritiers de Monsieur A.

Le cocontractant qui conclut une convention avec un mandataire peut, en sa qualité de tiers, établir l'existence et la portée du mandat par toute voie de droit, lorsque le mandataire ou, comme en l'espèce, le mandant, conteste après coup l'existence ou la portée du mandat, et ce même si la valeur de la convention excède 375 € (B. TILLEMANS, *Le mandat*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 118, n° 182). Même si le tiers a un intérêt à exiger la procuration, il est en effet abusif d'inférer qu'il serait tenu de la réclamer, avec cette conséquence que l'article 1341 du Code civil s'appliquerait à lui (Cass., 18 septembre 1964, *Pas.*, 1965, I, p. 62, note ; *R.W.*, 1965-1966, col. 1103, note ; *Rev. Not.*, 1967, p. 96 ; P. WERY, *Le mandat*, coll. *Rep. Not.*, tome IX, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 129, n° 73). En l'espèce, la comparution des héritiers et du notaire à l'audience, sollicitée par l'acheteur pour rapporter la preuve des pouvoirs du notaire, ne permet pas d'éclaircir le problème de l'existence ou non d'un mandat verbal confié par les héritiers à celui-ci avant le 30 septembre 1996.

L'acheteur prétendit ensuite que les héritiers, par la signature de la procuration notariée du 7 décembre 1996, avaient ratifié l'offre de vente émise par le notaire. Cette thèse fut partiellement plus suivie par le Tribunal : la procuration du 7 décembre 1996 ne pouvait en effet être interprétée, comme telle, comme une ratification explicite par ses signataires de la vente convenue par l'intermédiaire du notaire. Toutefois, le Tribunal estima qu'une combinaison de plusieurs éléments de fait (notamment un échange de correspondance avec le

de l'exécution du mandat. Dans l'arrêt annoté, la Cour confirme sa jurisprudence ancienne, en particulier son arrêt du 6 mars 1980 (*Pas.*, 1980, I, p. 832, concl. R. Charles ; *R.W.*, 1981-1982, col. 442 ; *R.C.J.B.*, 1982, p. 519, note E. Dirix) pourtant unanimement critiqué par la doctrine (notamment E. DIRIX, « La réductibilité du salaire du mandataire : survivance d'une tradition », note sous cass., 6 mars 1980, *R.C.J.B.*, 1982, p. 534, n° 11 ; L. SIMONT, « Observations sur l'évolution du droit des contrats », *J.T.*, 1982, p. 289, n° 13 ; P.-A. FORTIERS, « Chronique de jurisprudence. Les contrats commerciaux (1970-1980) », *R.D.C.*, 1983, pp. 108-109 ; P. VAN OMMESLAGHE, « Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986, p. 40, n° 5 ; N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, « La rémunération dans les contrats d'activité », in *Les contrats de service*, Bruxelles, éd. Jeune Barreau, 1994, pp. 105 et ss. ; P. WERY, *Le mandat*, coll. *Rep. Not.*, tome IX, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 217, n° 173). La Cour fait expressément écho aux idées de l'ancien droit (en particulier du droit romain) : le mandat est et doit rester un acte désintéressé : si l'on peut stipuler une rémunération, celle-ci ne peut être qu'une indemnité et non un bénéfice ; en conséquence, elle doit être proportionnée au service rendu et il appartient au juge d'apprécier si elle ne dépasse pas cette limite. Ajoutons que le juge doit, avant de s'interroger sur la réductibilité du salaire, vérifier l'existence du mandat. Il peut en effet arriver que le magistrat qualifié de « mandat » un louage d'ouvrage pour s'arrêter le droit de réduire la rémunération promise (p. ex. Comm. Anvers, 12 janvier 1953, *R.C.J.B.*, 1954, p. 186, note de Bersaques).

## 2.- MANDAT - MANDAT DONNÉ PAR LA SUCCESSION AU NOTAIRE - PREUVE DU MANDAT - RATIFICATION TACHÉ - VENTE D'IMMEUBLE - CONDITIONS DE VALIDITÉ - ERREUR SUR LA SUBSTANCE INVOQUÉE PAR LE VENDEUR - TERRAIN À BÂTIR - ERREUR EXCUSABLE - NULLITÉ PRONONCÉE À L'ÉGARD DE CERTAINES PARTIES SEULEMENT

Civ. Hasselt, 2 avril 2001, *R.G.D.C.*, 2002, p. 56.

Par courrier du 30 septembre 1996, le notaire C., chargé de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur A., propose à Monsieur S. d'acheter une parcelle, sise à Overpelt. Trois jours plus tard, Monsieur S. informe le notaire C. qu'il accepte l'offre aux conditions proposées. Le 7 décembre 1996, soit postérieurement à l'acceptation de l'offre, les huit héritiers de Monsieur A. signent chacun une procuration en forme notariée, à l'effet de vendre la parcelle précitée pour un prix de 45 Belf/m<sup>2</sup>. Puis, le 28 avril 1997, le notaire

chroniques, v° vente, vol. XXXV (2002), pp. 152-153 et vol. XXXI (2000), pp. 146-148 et pp. 151-153). En l'espèce, le tribunal estima que la conviction des vendeurs que la parcelle n'était pas située en zone à bâtir était déterminante de leur consentement à céder le bien pour le prix convenu. Enfin, cette erreur de droit ne fut pas estimée inexcusable dans le chef des vendeurs. Pour parvenir à cette conclusion, le Tribunal, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, apprécia si l'erreur commise par les héritiers était de celles que commettait un homme raisonnable (voy. Cass., 28 juin 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 12). A cet égard, l'on rappellera que chaque partie est tenue de se renseigner elle-même sur les caractéristiques du bien vendu ; et une erreur inexcusable n'est pas rendue excusable par le simple fait que l'*errans* est assisté d'un conseil juridique qui a partagé la même erreur (Voy. Cass., 10 avril 1975, *R.C.J.B.*, 1978, p. 198 et la note sous l'arrêt de M. COIPEL, « L'erreur de droit inexcusable »). Toutefois, en l'espèce, le tribunal, constatant que l'erreur des héritiers n'était pas seulement partagée par le notaire, mais également causée par lui, et estimant que la mission de confiance du notaire est une réalité sur laquelle compte le citoyen qui s'adresse à lui (et qui constitue la « valeur ajoutée » de la profession selon J.L. SNYERS et C. VANHALEWYN, « Notariële aansprakelijkheid bij onderhandeligen tot verkoop van onroerende goederen », in *La négociation immobilière ; l'apport du Notariat*, Actes du Congrès 1998 des Notaire, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 229), estima que le vendeur devait, comme l'acheteur, pouvoir compter sur les renseignements cadastraux qui lui sont fournis par le notaire et qu'il n'était donc pas tenu de procéder à une vérification personnelle de ces informations.

L'on notera enfin que la vente ne fut déclarée nulle qu'à l'égard des seuls héritiers qui avaient diligemment l'action reconventionnelle. Cette solution, étonnante mais naturelle, est confirmée en matière d'action en réméré par les règles énoncées aux articles 1668 et suivants du Code civil (rendues applicables à l'action en rescision pour cause de lésion en vertu de l'article 1685 du Code civil), auxquels le Tribunal fait allusion dans le jugement : l'action ne peut être intentée par chacun des héritiers que pour sa part dans l'héritage, mais l'acquéreur (dans le cadre des deux procédures précitées) peut exiger, *in limine litis*, que tous les cohéritiers soient mis à la cause.

notaire au courant du mois d'octobre 1996 (à l'occasion duquel certains héritiers s'inquiétèrent de l'avancement du dossier), immédiatement suivi de la signature de la procurator), permettait de conclure à l'existence d'une ratification tacite par les héritiers de la vente intervenue.

Afin d'éviter toute source d'insécurité, l'on conseillera au notaire de se ménager, le plus rapidement possible, une preuve écrite du mandat qui lui est confié, et ce même si, en théorie, un mandat verbal de vendre un immeuble est parfaitement valable, même pour l'acte authentique (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome V, Bruxelles, Bruylant, 1975, p. 381).

B. La décision commentée permet également d'illustrer l'hypothèse, en pratique peu fréquente, d'une nullité pour erreur invoquée, non par l'acheteur, mais par le vendeur de l'immeuble. Le Tribunal, dans une décision fort motivée, écarte d'abord l'action fondée sur la rescision de la vente pour lésion de plus de sept douzièmes (articles 1674 et suivants du Code civil), invoquée à titre principal par les vendeurs. L'accueil de la rescision suppose en effet la désignation de trois experts recevant pour mission d'éclairer le juge sur la valeur du bien (article 1677 du Code civil), alors que la preuve de l'erreur du bien substance, soutenue subsidiairement par certains héritiers et qui permet de parvenir à un résultat comparable pour ceux-ci, peut être rapportée par toutes voies de droit.

Les héritiers ont donc vendu un terrain à bâtir, lors même qu'ils pensaient vendre un terrain boisé. L'erreur ne constitue un vice de consentement que dans la mesure où elle présente les caractéristiques suivantes : elle doit présenter un caractère substantiel (c'est-à-dire porter sur un élément qui a déterminé principalement la partie à contracter, de telle sorte que le contrat n'aurait pas été conclu en l'absence de cet élément), être commune (c'est-à-dire porter sur un point que les deux parties ont considéré comme essentiel ou à tout le moins que l'une des parties a considéré comme tel à la connaissance de l'autre) et, enfin, elle doit être excusable dans le chef de la victime (voy. entre autres C. GOUX, « L'erreur, le dol et la lésion qualifiée : analyse et comparaisons », in P. WERY (coord.), *La théorie générale des obligations*, Formation C.U.P., vol. XXVII, Liège, éd. C.U.P., 1998 ; pp. 23-30). L'article 1110 du Code civil ne procédant à aucune distinction, l'erreur peut être invoquée tant par l'acheteur que par le vendeur, pour autant que les conditions précitées soient réunies.

La jurisprudence considère en général que le statut administratif d'une parcelle (à bâtir ou non) peut constituer une qualité substantielle de la chose vendue (voy. les décisions commentées dans les précédentes

**3.- MANDAT – AGENT IMMOBILIER – ABSENCE D'INDICATION DANS L'ACTE DE L'IDENTITÉ DU MANDANT – VENTE D'IMMEUBLE – CONDITIONS DE VALIDITÉ – ERREUR SUR LA SUBSTANCE – ACTION RECEVABLE EXCLUSIVEMENT CONTRE LE MANDATAIRE**

Civ. Hasselt, 11 février 2002, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 895.

Lorsqu'un agent immobilier vend un immeuble en qualité de mandataire, mais que le compromis de vente ne renferme aucune précision quant à l'identité du propriétaire, le professionnel agit, à l'égard du tiers, en nom propre. En effet, la représentation par mandataire exige que ce dernier, qui doit demeurer dans les limites de son mandat, agisse en cette qualité ; cela implique qu'il fasse savoir, lors de la conclusion du contrat, qu'il n'agit pas en son nom propre, mais bien pour le compte d'un mandant bien déterminé (B. TILLEMANS, *Le mandat*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 311, n° 491 et réf. citées). Si le mandataire agit en qualité de représentant, il sera tenu personnellement à l'égard du tiers cocontractant, et ce même si le tiers a eu connaissance du fait que la personne avec qui il traitait était un mandataire : c'est en vain que ce dernier se prévaudrait de sa qualité de mandataire pour se soustraire aux obligations contractées à l'égard des tiers (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 2<sup>ème</sup> éd., tome V, Bruxelles, Bruylant, 1952, p. 431, n° 437).

En l'espèce, l'action introduite par l'acheteur, qui postulait la nullité du contrat en raison d'une erreur sur la substance (absence de permis de bâtir pour le studio vendu, construit dans les combes d'une immeuble sans autorisation), ne fut déclarée recevable qu'à l'égard de l'agent immobilier, et non du propriétaire, en application des principes expliqués ci-avant. L'acheteur obtint la restitution de la totalité de l'acompte qu'il avait versé, alors même qu'une partie avait été payée en noir : le fait que le contrat contenu dans la contre-lettre (contenant l'accord sur le prix réel) s'intégrait dans une construction vouée à éluder la perception de droits d'enregistrements ne portait pas en soi atteinte à la validité du contrat entre les parties, et, partant, à la restitution de la totalité de l'acompte ensuite de la nullité dudit contrat (le tribunal applique par analogie l'arrêt de la Cour de cassation du 18 mars 1988 (*Pas*, 1988, I, p. 868 ; *Bull.*, 1988, p. 868 ; *Arr. cass.*, 1987-1988, p. 949 ; *Ann. Fac. Droit Liège*, 1989, p. 387, note I. MOREAU-MARGREVE et P. DELNOY ; *J.T.*, 1989, p. 5 ; *R.W.*, 1988-1989, 711, note E. DIRIX ; *T. Not.*, 1990, p. 106, note), qui avait énoncé en substance qu'un contrat de vente ne peut être annulé pour le simple motif que les parties auraient convenu d'en dissimuler le prix exact).

Entre le propriétaire et le mandataire qui a agi, à l'égard de l'acheteur, en nom personnel, les rapports nés du mandat subsistent. Pour cette raison, l'agent immobilier, tenu de restituer l'acompte à l'acheteur ensuite de la nullité du contrat, était fondé à réclamer au mandant les sommes qu'il lui avait remises lors du paiement de l'acompte.

**4.- MANDAT – VENTE D'IMMEUBLE – RÉVOCATION DU MANDAT – NOTIFIÉE APRÈS LE COMPROMIS – EFFETS**

Civ. Bruxelles (réf.), 14 avril 2003, *J.T.*, 2004, p. 119

L'on rappellera simplement que la révocation du mandataire n'a pas d'effet rétroactif : le dessaisissement du mandataire prend cours à compter du jour où il a été porté à la connaissance de celui-ci (article 2006 du Code civil) et des tiers (article 2005 du Code civil). Par conséquent, la révocation d'un mandat, rédigée et datée avant la signature du compromis par le mandataire, mais notifiée à celui-ci par après, ne permet pas au mandant de se délier du contrat de vente, valablement conclu entre les parties.

**5.- MANDAT – ACHAT LORS D'UNE VENTE PUBLIQUE D'IMMEUBLES – VENTE « AUX BOUGIES » - RÉVOCATION DU MANDAT AVANT LA VENTE – INDEMNISATION DU MANDATAIRE**

Bruxelles, 26 septembre 2002, *J.T.*, 2002, p. 766, note D. STERCKX.

Un agent immobilier de Boisfort est mandaté pour acheter plusieurs parcelles de terrains situées en France, dans le département du Var. Ces parcelles étaient mises en vente publique le 7 janvier 2004 à Draguignan selon la technique française dite « aux bougies », dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière. Le mandataire prend la route le 6 janvier 2004, mais des intempéries lui empêchent d'arriver en temps et heure à la séance de vente publique. La séance est heureusement reportée au 25 février 1994, puis au 15 avril 1994, puis encore au 10 juin 1994, de sorte que le mandant, lassé de ces remises, renonce à cette acquisition et révoque le mandat de l'agent immobilier. Ce dernier réclame le remboursement de ses frais et honoraires ainsi que le paiement d'une indemnité pour rupture abusive du contrat.

La Cour, après avoir fort justement qualifié de mandat, non de courtage, le contrat qui liait les parties (puisque la convention, loin de charger l'agent immobilier de mettre en rapport des parties en vue de leur permettre de conclure une opération, avait pour objet de

6.- MANDAT – VENTE D'IMMEUBLE – DOCUMENT INTITULÉ «MANDAT DE VENDRE» - POUVOIRS DU MANDATAIRE – INTERPRÉTATION

Liège, 2 juin 2003, *R.D.C.*, 2004, p. 66 ; *J.L.M.B.*, 2004, p. 706 (somn.)

Un « mandat de vente » n'emporte pas nécessairement le pouvoir, pour le mandataire, de vendre l'immeuble du mandant ! En l'espèce, le couple d'acheteurs refusait de passer l'acte authentique, invoquant que l'acte intitulé « convention de vente », contenant l'identité des propriétaires et des acheteurs, n'avait pas été signé par les vendeurs. Lors du débat judiciaire, l'agent immobilier, « mandaté par les propriétaires », déposa un exemplaire de la convention qui, outre la signature des acheteurs, comportait, sous le terme « vendeurs », une signature précédée de la mention suivante, écrite à la main : « pour les vendeurs, Bureau C. SPRL ». L'agent immobilier déposa en outre un contrat intitulé « contrat de mandat », par lequel les propriétaires donnaient à la SPRL Bureau C. « mandat de vendre » le terrain litigieux, le prix à proposer étant de 1.000.000 Bcf. Il était également mentionné que si l'agent immobilier trouvait acquéreur à un prix supérieur, le mandant lui était donné de traiter avec ce candidat acquéreur (la différence entre le prix demandé et le prix obtenu par l'agent constituant sa commission).

La Cour d'appel de Liège estima que la seule mention « mandat de vendre » n'impliquait pas que l'agent immobilier disposait du pouvoir de donner le consentement en lieu et place de ses mandants. La manière dont était rédigée la convention ne permettait pas de conclure à l'existence de ce pouvoir. Ce faisant, la Cour fit usage d'un pouvoir souverain, interprétant l'étendue du mandat à partir de ce qu'elle estime avoir été la volonté réelle des parties (Cass., 3 mai 1955, *Pas.*, 1955, I, p. 961 ; Cass., 12 décembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 403). Bien que la Cour ait continué à employer le terme « mandat » dans sa décision, la convention signée entre les propriétaires et l'agent immobilier devait donc, selon l'interprétation de la Cour, constituer, non pas un mandat, mais bien un contrat de courtage, soit un contrat d'entreprise, puisque l'agent immobilier n'avait pas reçu le pouvoir de réaliser, au nom et pour compte des propriétaires, un acte juridique. En effet, si une controverse existe à propos de la qualification de la relation entre l'agent immobilier et son client, lorsque ce dernier lui confie l'accomplissement d'actes juridiques (voy. notamment les précédentes *chroniques*, v° « Agents immobiliers », vol. XXXI, p. 133 et vol. XXXV, p. 256), tel n'est pas le cas lorsque l'agent immobilier,

représenter le mandant lors de la vente publique de parcelles clairement identifiées), fait application de l'article 2004 du Code civil : le mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble, même s'il s'agit d'un mandat salarié (P. WERY, *Le mandat*, coll. *Rép. Not.*, tome IX, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 267, n° 234). Il ne doit donner aucune justification. Le mandant est cependant tenu de rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a fait pour l'exécution du mandat, et payer son salaire, même si l'affaire n'a pas réussi (article 1999 du Code civil). En revanche, le manque à gagner du mandataire du fait de la révocation du mandat n'est pas pris en compte pour son indemnisation, sauf dans l'hypothèse d'une révocation abusive, *quod non* en l'espèce. La solution eût été différente si une relation de courtage, plutôt que de mandat, s'était nouée entre les parties : l'agent immobilier eût pu dans ce cas bénéficier de l'application de l'article 1794 du Code civil et, partant, postuler l'indemnisation du *lucrum cessans* et du *damnum emergens*.

Enfin, cet arrêt, aux accents de Provence, offre une illustration de la pratique de la « vente à la bougie ». En Belgique, la loi ne prévoit aucune contrainte de forme particulière pour la clôture des enchères. S'il est courant, lors des ventes publiques, d'adjuger « à la troisième fois », l'adjudication « à l'extinction des feux », autrefois imposée par les articles 707 et 708 du Code de procédure civile (voy. A. DELIEGE, *Vente publique volontaire d'immeubles*, coll. *Rép. Not.*, tome VII, livre IV, Bruxelles, Larcier, 1993, p. 31, n° 7 ; C.L.J. CARRE, *Lois de la procédure civile*, 3<sup>ème</sup> éd., tome IV, Bruxelles, éd. Méline, Cans & Cie, 1851, pp. 233-237) demeure courante dans plusieurs régions. Ainsi, l'annotateur de l'arrêt précise-t-il que la vente à l'extinction de feux se pratiquerait encore, notamment, dans les régions de Liège, de Saint-Trond, de Louvain (D. STERCKX, « Le feu des enchères », note sous Bruxelles, 26 septembre 2002, *J.T.*, 2002, p. 769). Ce mode de vente se rencontre également en France ; il est notamment employé lors des ventes aux enchères organisées sous les auspices de la Chambre des Notaires de Paris (voy. le site internet de la Chambre : [www.paris.notaires.fr/art.php?clD=190&nID=491](http://www.paris.notaires.fr/art.php?clD=190&nID=491)).

comme en l'espèce selon l'appréciation de la Cour, n'est chargé que de prestations matérielles (annoncer la mise en vente, prospecter le marché, faire visiter les lieux, mettre les parties en contact, ... ; voy. entre autres F. BURSENS, « Rechtspraakkronek van de vastgoedberopeen (1983-1998). Deel I. De vastgoedmakelaar », *Rechtspraak*, 1999, p. 188, n° 10 et réf. citées).

La Cour estima ensuite que la convention de vente signée par les acheteurs, laquelle était un formulaire type à l'en-tête de l'agent immobilier avec des formules pré-imprimées, n'était en réalité, à défaut de consentement des vendeurs, qu'une offre d'achat émise par les acheteurs, offre rétractée par une lettre adressée à l'agent immobilier dont les mandants n'eurent jamais connaissance. La somme versée par les acheteurs lors de la signature de ce document était, selon la Cour, l'expression de leur volonté de bénéficier d'une priorité. Par ailleurs, le motif du retrait de l'offre des acheteurs résidait dans le fait que le terrain litigieux, décrit « à bâtir » dans le contrat, n'était en réalité pas constructible. La Cour, stigmatisant le comportement fautif de l'agent immobilier, tenu, comme professionnel, de se renseigner sur la situation urbanistique du bien qu'il vend, condamna celui-ci à des dommages et intérêts au profit des acquéreurs ; cette obligation fut également mise à charge des vendeurs, tenus, selon la Cour, de la faute commise par leur mandataire dans l'exécution de son mandat.

Cet arrêt nous interpelle. D'abord sur le plan de la preuve. Lorsque les acquéreurs négligent, avant de traiter avec l'agent immobilier, de lui demander sa procuration, ils ne peuvent dénier l'existence du mandat, lorsque tant le mandant que le mandataire ne soulèvent aucune contestation à ce propos (Cass., 18 septembre 1964, *Pas.*, 1965, I, p. 62, note). Cette règle est fréquemment appliquée, notamment en matière de recours fiscaux (introduit par le mandataire du contribuable) et de licenciement (donné par le mandataire de l'employeur) : si le fisc (ou le salarié) néglige de solliciter la procuration écrite, il ne peut plus ultérieurement contester l'existence du mandat (voy. J. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS et I. SAMOY ; « Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998), *T.P.R.*, 2002, pp. 743-745, n° 894-895). Or, en l'espèce, ni les vendeurs, ni l'agent immobilier ne semblaient contester l'existence d'un réel mandat de vendre. Ensuite, à considérer même qu'une contestation existât à ce propos, et que la Cour décide souverainement dans ce cadre que l'agent immobilier n'avait pas reçu des propriétaires un « mandat de vendre » au sens strict et qu'il ne pouvait donc signer, à la place de ceux-ci, le compromis de vente, encore la Cour, selon nous, aurait-elle naturellement du reconnaître que l'agent immobilier avait agi pour le compte des propriétaires mais sans mandat et que les

acheteurs pouvaient donc refuser d'honorer l'opération conclue par le truchement du mandataire (P. WERY, *Le mandat*, coll. *Rep. Not.*, tome IX, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 242, n° 203), sauf à ce que les propriétaires ratifient l'acte. *A priori*, une action fondée sur l'erreur sur la substance (le terrain ayant été erronément qualifié « à bâtir ») aurait sans doute moins heurté la rigueur des principes, tout en réservant, pour les parties à la cause, un résultat proche.

**7.- MANDAT - VENTE D'IMMEUBLE EN CONSTRUCTION - MANDAT RÉDIGÉ PAR LE NOTAIRE - IMPRÉCISION (SORT DES MATÉRIAUX SE TROUVANT DANS LE BÂTIMENT) - LITIGE SUR L'OBJET EXACT DE LA VENTE - RESPONSABILITÉ NOTARIALE**

Liège, 15 janvier 2002, *Rev. not. b.*, 2002, p. 790, obs. R.D.V.

Cet arrêt a été commenté par le Président BOURSEAU, dans la *Chronique*, v° « Responsabilité notariale », vol. XXXIX (2004), p. 365.

**8.- MANDAT - RELATIF À L'EXERCICE DE L'OPTION HÉRÉDITAIRE - ERREUR DU MANDATAIRE - INOPPOSABLE AU MANDANT - RENONCIATION À SUCCESSION - RATIFICATION PAR LE MANDANT - FORME DE LA RATIFICATION - FORME SOLENNELLE.**

Bruxelles, 12 mars 2003, *J.T.*, 2003, p. 582.

Par acte notarié du 29 septembre 1993, un héritier mandate son avocat en vue de faire, en son nom, au greffe du tribunal, une déclaration d'acceptation pure et simple au sous-bénéficiaire d'inventaire de la succession de son cousin. Au greffe du tribunal est présentée à l'avocat de l'héritier une formule pré-imprimée ; la mention « accepte sous bénéfice d'inventaire » est biffée par erreur, de sorte qu'apparaît sur le document la seule mention « déclare renoncer à la succession ». L'homme de loi ne se rend pas compte de cette erreur et signe, au nom de son client, un acte de renonciation à la succession. L'avocat, avisé plus tard de cette erreur, en assume la responsabilité, déclarant immédiatement le sinistre à son assureur et avisant le notaire de cet incident. Les opérations de liquidation et de partage se poursuivent néanmoins sans qu'il soit tenu compte de cet héritier dans la succession. Postérieurement à la liquidation, ce dernier cite son avocat, lequel introduit notamment une action en garantie contre le greffier du tribunal et contre le notaire chargé de la liquidation.

Tant la renonciation à la succession que l'acceptation sous bénéfice d'inventaire sont des actes solennels soumis au respect de certaines

contractuelle à l'égard du mandant, puisque, conformément au droit commun, ce dernier doit encore rapporter la preuve du lien causal et de son dommage (inexistant en l'espèce vu la possibilité d'introduire une action en pétition d'hérédité).

### 9.- MANDAT - EXÉCUTION DES DERNIÈRES VOLONTÉS - NE CONSTITUE PAR UN MANDAT AU SENS STRICT - ORGANISATION DES FUNÉRAILLES

Anvers, 14 décembre 1998, *R.G.D.C.*, 2002, p. 251.

Madame Rosa A. décède le 30 novembre 1995, laissant plusieurs héritiers. Sa dépouille est incinérée et ses cendres sont recueillies dans une urne d'un cimetière d'Anvers. Un des fils de la défunte, en dépression lors du décès, entend ensuite des démarches auprès de la Ville d'Anvers afin d'obtenir une concession funéraire permettant d'enterrer l'urne contenant les cendres du *de cuius*. Le Ville d'Anvers octroie cette concession le 13 mars 1996, mais n'autorise le transfert que de l'accord exprès de tous les héritiers ou sur production d'une décision de justice. A défaut d'accord entre eux, les enfants de la défunte portent leur différend devant les Tribunaux. Lors de l'instruction du litige, l'héritier qui sollicitait le transfert des cendres invoque l'existence d'un mandat que lui aurait conféré sa maman.

Il ne s'agit cependant pas d'un mandat au sens strict, s'agissant ici exclusivement de l'exécution des dispositions extrapatrimoniales du *de cuius*. Par contre, si le mandat avait porté sur des éléments de patrimoine et que son exécution ne devait commencer qu'après la mort (par exemple : mandat de faire élever un monument funéraire, de régler les frais funéraires...), il eût pu être déclaré nul car constituant un mandat *post mortem* (mais si le mandat avait reçu ou pouvait recevoir exécution avant le décès, il aurait alors été dissous de plein droit lors du décès, sauf convention contraire. Voy. P. WERY, *Le mandat*, coll. *Rep. Not.*, tome IX, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 302, n° 273 ; sur le mandat *post mortem* et l'institution, bien différente, de l'exécution testamentaire, voy. notre précédente *Chronique*, « Le mandat », vol. XXXV, pp. 248-250 et réf. citées).

La seule interrogation concernait donc la recherche des dernières volontés du défunt, dont le devoir de respect par les héritiers est confirmé tant par la loi (voy. notamment l'article 15bis, § 2 de la loi du 20 juillet 1971 sur les funérailles et sépultures) que par la jurisprudence (spécialement l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juillet 1899, *Pas.*, (spécialement l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juillet 1899, *Pas.*, 1899, I, p. 318 ; voy. J. DE BRUYNE, « Een verwantenvoortrecht : het regelen van de wijze en de plaats van de begravenis indien de

formalités (voy. articles 784 et 793 du Code civil). Elles sortent donc du mandat *ad litem* de l'avocat, qui doit justifier d'un mandat spécial de son client pour exercer, en son nom et pour son compte, l'option héréditaire. Comme la renonciation et l'acceptation sous bénéfice d'inventaire résultent d'une déclaration écrite sur un registre spécial de greffe, mais qu'elles ne constituent pas, en soi, des actes authentiques, une procuration à l'effet d'exercer ces deux branches de l'option héréditaire doit revêtir la forme écrite, mais non nécessairement notariée (voy. P. DELNOY, *Les successions. L'option héréditaire*, coll. *Rep. Not.*, tome III, livre I, Bruxelles, Larcier, 1994, n° 216, pp. 172-173 et n°229, p. 178). En l'espèce, le conseil de l'héritier a donc excédé les pouvoirs qui lui étaient accordés. Il en résulte deux conséquences, que nous examinerons successivement : d'abord quant à l'opposabilité au mandant de l'acte irrégulièrement accompli par le mandataire ; ensuite quant aux conséquences de la faute du mandataire dans ses rapports avec le mandant.

Conformément à l'article 1998, alinéa 2 du Code civil, le mandant n'est pas tenu de ce qui a pu être fait par le mandataire au-delà des engagements pour lesquels un pouvoir lui avait été donné, sauf ratification ultérieure. En l'espèce, la renonciation à la succession signée par le conseil de l'héritier pourra donc être déclarée inopposable à ce dernier. L'avocat invoquait, en outre, que son client, en laissant se poursuivre jusqu'à leur terme, sans broncher, les opérations de liquidation et de partage, aurait tacitement ratifié la renonciation à la succession qu'il avait par erreur signée en son nom. C'était oublier que « (...) pour les actes solennels, tout au moins lorsque la solennité est exigée pour prouver la volonté de l'intéressé, la ratification ne peut être donnée que dans les formes solennelles prescrites par la loi, c'est-à-dire par la réalisation de l'acte lui-même » (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 2<sup>ème</sup> éd., tome II, Bruxelles, Bruylant, 1948, p. 676, n° 749). Dès lors, souligne la Cour, à défaut pour l'héritier d'avoir personnellement renoncé dans les formes prescrites ou en donnant un mandat spécial à un tiers qui aurait respecté sa volonté, l'héritier n'a pas ratifié la renonciation erronément signée par son conseil.

Par conséquent, la renonciation lui étant inopposable, l'héritier demeure fondé à faire valoir ses droits en acceptant la succession du défunt, en provoquant l'annulation du partage réalisé par le notaire et en obtenant finalement sa part d'héritage. L'action en pétition d'hérédité lui est ouverte durant trente ans à compter de la date du décès. C'est donc à juste titre que la Cour observe que, bien que le mandataire ait commis une faute en sortant des limites de son mandat, cet excès de pouvoir ne suffit pas à engager sa responsabilité

overledene desbetreffend niet bepaald heeft », R. W., 1960, 823-824). Les conflits qui surgissent quant à l'interprétation qu'il convient de donner aux désirs du défunt portent sur un droit civil et sont donc soumis à l'arbitrage du juge. La recherche des dernières intentions du défunt est une question de pur fait. En l'espèce, le juge déduisit du fait que la défunte avait habité en dernier lieu avec l'un de ses fils (tombé en dépression à l'époque de son décès) sans avoir de contact avec ses autres enfants, que ce fils connaissait mieux que les autres les dernières volontés du *de cuius*, d'autant qu'il produisit un document (incorrectement qualifié de « mandat »), rédigé par la défunte plus de deux ans avant sa mort, par lequel elle le chargeait de veiller, comme il l'entendait, à toutes les formalités concernant les funérailles.