

## Achat par une société ayant le même gérant que la société mandataire : l'interposition doit être établie

Moussa Thioye, Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC,  
directeur du master droit de l'immobilier

AJDI 2022 p.302

En dehors des cas où elle est légalement présumée *via* la création d'une fiction juridique (comme c'est le cas dans l'article 911 du code civil ou dans l'ancien article 1125-1 du même code), l'interposition de personne doit être prouvée, par tous moyens, pour être retenue et pouvoir produire ses effets. Et une telle preuve est exigée dans le cadre de l'article 1596 du code civil aux termes duquel « 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 ». Édifiant ainsi une incapacité spéciale d'acquérir (incapacité de jouissance) qui frappe tout mandataire « dès lors que le mandat, fût-il seulement d'entremise, a pour objet la vente d'un bien » (Civ. 1<sup>re</sup>, 13 avr. 1983, n° 81-16.728, Bull. civ. I, n° 119, D. 1984. 273, note E. Prieur), ce texte a pour finalité de lutter contre les conflits d'intérêts puisque l'intermédiaire juridique pourrait abuser de ses fonctions pour satisfaire ses propres intérêts au détriment de ceux des personnes dont il est chargé de défendre ou de représenter les droits (le droit spécial a d'ailleurs tendance à se généraliser puisque l'article 1596 du code civil, un texte de droit spécial auquel l'article 9 du code de déontologie des intermédiaires immobiliers fait désormais écho, trouve aujourd'hui un « sosie » en droit commun avec le nouvel article 1161 du code civil selon lequel « un représentant ne peut [...] contracter pour son propre compte avec le représenté » et, le cas échéant, « l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié »). L'article 1596 du code civil apporte, par là même, un bémol au principe de liberté contractuelle puisqu'il interdit au mandataire, sauf accord exprès du mandant (Req., 1<sup>er</sup> mars 1909, DP 1910, 1, p. 7), de se porter contrepartiste directement ou par personne interposée (Civ. 1<sup>re</sup>, 2 oct. 1980, n° 78-12.440, Bull. civ. I, n° 241 ; 17 juill. 1986, Bull. civ. I, n° 32 ; 27 janv. 1987, n° 84-16.113, Bull. civ. I, n° 32 ; RDI 1987. 474 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 2 juill. 2008, n° 07-15.509, D. 2008. 2076 ; AJDI 2009. 49, obs. M. Thioye ; RTD civ. 2008. 674, obs. B. Fages ; *ibid.* 675, obs. B. Fages), même au prix fixé par le mandant (Civ. 1<sup>re</sup>, 27 janv. 1987, n° 84-16.113, préc.). Sinon, l'acte passé est frappé de nullité relative sans préjudice de la faculté ouverte au mandant de demander la condamnation de l'intermédiaire indélicat à des dommages-intérêts parce que, sans doute, « le mandataire qui se livre, à l'insu de son client, à des opérations de contrepartie commet un dol » (Civ., 10 déc. 1912, DP 1914, 1, p. 97, note L. Lacour) pouvant d'ailleurs confiner à l'escroquerie (Crim., 25 mai 1998, n° 87-84.385, inédit au *Bulletin* : « si le contrat de contrepartie n'est pas en soi illicite, il acquiert ce caractère lorsque, comme en l'espèce, il est accompagné de fraude de la part du mandataire, qui dissimule au mandant la revente immédiate de l'immeuble et, partant, l'existence du véritable acquéreur et le prix accepté par ce dernier et peut ainsi percevoir un supplément de prix qui aurait dû revenir au vendeur »). Cela dit, si l'application de la règle tirée de l'article 1596 du code civil est plutôt simple lorsque l'acquéreur est exactement et directement la personne physique ou morale investie de la qualité de mandataire,

la situation se complexifie lorsque l'acquéreur est une personne juridiquement distincte du mandataire mais économiquement liée à ce dernier par l'effet, notamment, de montages sociétaires tels que, par exemple, la combinaison d'une société commerciale d'exploitation et d'une société civile immobilière ou encore la communauté de dirigeants.

Tel semblait être, en partie, le cas dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rapporté puisque les mandants (les consorts [R]) poursuivaient, sur le fondement de l'article 1596 du code civil, l'annulation de la vente litigieuse au motif que, la société mandataire (la SARL Jean Mateille transactions) et la société acquéreur (la SARL Satenav) ayant toutes deux pour gérant la même personne physique (M. [C]), il y avait eu achat illégal par l'agence mandataire, sous le masque d'une personne morale interposée, du bien qu'elle était chargée de vendre. Néanmoins, cette demande allait être rejetée par la cour d'appel de Pau dont la décision sera, sur ce point, entièrement approuvée par les hauts juges pour qui les juges palois ont pu souverainement retenir, d'une part, que l'acquéreur de l'immeuble n'était pas l'agence immobilière mandataire du vendeur mais bien une tierce société et, d'autre part, que la preuve de l'interposition de personne n'était pas rapportée. En effet, pour la Cour de cassation, « la cour d'appel a constaté, par motifs propres, que l'agence immobilière et la société Satenav, bien qu'elles fussent toutes deux gérées par M. [C], étaient des personnes juridiques distinctes, que celui-ci ne possédait indirectement que 25 % des parts de l'agence immobilière et qu'il ne s'était investi que pour le compte de l'acquéreur et non pour celui de l'agence immobilière, que le fait qu'il fût le gérant des deux sociétés n'avait pas été dissimulé et que le prix de vente, cohérent avec le montant déclaré par [P] [N] pour le paiement de l'impôt sur la fortune, ne paraissait pas suspect compte tenu de l'état de l'immeuble ». La haute juridiction a ainsi admis que les juges du fond ont, par une suffisante motivation de leur décision conformément aux dispositions de l'article 455, al. 1<sup>er</sup> *in fine* du code de procédure civile, fait une application correcte de la règle de droit édictée à l'article 1596 du code civil qui, en tant que texte édictant une incapacité spéciale de jouissance, doit être interprété étroitement et rester strictement enfermé dans son domaine (V., en faveur de cette interprétation étroite, Civ. 1<sup>re</sup>, 18 juin 2014, n° 13-18.010, AJDI 2015. 135, obs. M. Thioye : l'interdiction faite par l'article 1596 du code civil au mandataire de se porter contrepartiste n'est pas applicable lorsque l'acheteur, qui a agi pour son compte personnel, est le collaborateur salarié de l'agent immobilier mandataire du vendeur ; Civ. 3<sup>e</sup>, 15 oct. 2015, n° 13-28.255, AJDI 2016. 63 : le collaborateur salarié d'un agent immobilier qui acquiert un bien pour lui-même et à titre personnel sans être chargé de la vente n'a pas la qualité de mandataire du vendeur).

### **Conseil pratique**

En principe, la personnalité morale légalement reconnue à deux sociétés fait qu'elles doivent, *a priori*, être considérées et traitées comme juridiquement autonomes quand bien même elles auraient le même dirigeant. Il s'ensuit que la vente consentie par une société mandataire à une tierce société doit être considérée comme ayant été conclue par un acquéreur théoriquement distinct du mandataire et que, de ce fait, il n'y aurait *a priori* rien à redire sur la validité de l'opération sous l'angle des dispositions de l'article 1596 du code civil. Il convient toutefois de ne pas perdre de vue le fait que l'interdiction faite aux mandataires par ce texte concerne tant leurs achats « par eux-mêmes » que leurs achats « par personnes interposées » des biens qu'ils sont chargés de vendre. Ainsi, même si elle jouit d'une existence ou d'une personnalité juridique propre

au regard du droit des sociétés, la société acheteur pourrait être, sous l'empire de l'article 1596 du code civil, être qualifiée de « personne morale interposée à la société mandataire » dont elle serait alors le prête-nom ou comparse. Mais encore faut-il, le cas échéant, prouver l'acte ou fait de simulation entre les deux personnes morales sachant que, à l'égard des tiers qui choisissent de se prévaloir de la contre-lettre, la preuve de l'interposition de personne pourra se faire par tous moyens même s'ils ne peuvent pas se contenter de simples affirmations.

**Mots clés :**

PROFESSIONS \* Agent immobilier \* Personne morale \* Mandat d'entremise \* Vente \* Société mandataire