

# Table des matières

(Le numéro en fin des intitulés renvoie au numéro du paragraphe de l'ouvrage)

<b>Introduction</b> .....	3
§ 1. – Une législation spéciale, § 10.....	3
§ 2. – Le caractère d'ordre public, § 15.....	4
A. – Les lois de police, § 16.....	5
B. – Le défaut de mandat, § 17.....	5
C. – Les clauses irrégulières, § 23.....	7
§ 3. – Le résultat d'une entremise, § 25.....	7

## PREMIÈRE PARTIE

### LES CONDITIONS DE LA COMMISSION, § 100

#### PREMIÈRE SOUS-PARTIE

#### UN MANDAT RÉGULIER, § 101

<b>Section 1 – Le formalisme du mandat, § 102</b> .....	11
§ 1. – La forme écrite, § 103 .....	11
A. – Le caractère exclusif, § 104 .....	11
1. – La sanction du défaut de mandat, § 105.....	11
a) La perte de la rémunération, § 106.....	11
b) La régularisation ultérieure, § 109.....	12
2. – L'inefficacité des autres fondements, § 111 .....	12
a) Le mandat apparent, § 112.....	13
b) Le quasi-contrat, § 115.....	13
c) Le bon de commission, § 117.....	14
d) L'obligation naturelle, § 119.....	14
B. – L'objet du mandat, § 120.....	15
1. – Le mandat de recherche, § 121.....	15

2. – Le double mandat, § 123 .....	15
C. – La renonciation aux irrégularités, § 125.....	16
§ 2. – <i>Un mandat de simple entremise</i> , § 128 .....	17
A. – Les limites de l'entremise, § 129 .....	17
B. – L'autorisation expresse de s'engager, § 134 .....	19
§ 3. – <i>Les incriminations pénales de la rémunération</i> , § 140	20
A. – La perception irrégulière de fonds, § 141 .....	20
B. – La perception anticipée de commissions, § 144 ....	21
<b>Section 2 – La détermination des honoraires, § 147 .....</b>	<b>21</b>
§ 1. – <i>La désignation du débiteur</i> , § 148.....	22
A. – Une stipulation spéciale, § 149 .....	22
B. – L'exception du cadre professionnel, § 151 .....	23
C. – La commission à la charge d'un tiers au mandat, § 154.....	23
1. – Les conditions de validité, § 155.....	23
a) Une stipulation pour autrui, § 156 .....	24
b) Une mention du mandat, § 160 .....	24
c) L'honoraire de location sous la loi du 6 juillet 1989, § 163.....	26
D. – Le partage de la commission, § 166 .....	26
1. – Le partage conventionnel, § 167.....	26
2. – Le partage légal, § 173 .....	29
§ 2. – <i>La mention du montant</i> , § 177.....	30
A. – Une condition de validité, § 178 .....	30
B. – Le calcul de la commission, § 181.....	31
1. – Les données du chiffrage, § 182 .....	31
a) La liberté des prix, § 183 .....	31
b) Un montant déterminable, § 185 .....	32
c) La réduction légale de l'honoraire forfait, § 190	33
d) Les limites des rabais, § 192.....	33
C. – La clause pénale de commission, § 195.....	34
1. – Le caractère indemnitaire, § 196.....	34
2. – La résolution de l'opération, § 200.....	35
a) Un fondement contractuel, § 201.....	35
b) La formulation conditionnelle, § 203 .....	36
3. – L'information de la réalisation par le mandant, § 205.....	36
D. – La sauvegarde ou le redressement judiciaire du mandant, § 207.....	37

§ 3. – <i>L'encadrement légal</i> , § 210.....	38
A. – L'exclusion des rémunérations accessoires, § 211.....	38
B. – La liberté nouvelle dans le cadre professionnel, § 213.....	39
C. – Le démarchage de crédit par l'agent immobilier, § 220.....	40
1. – Un cadre légal, § 221.....	40
2. – Une mission d'intermédiaire, § 224.....	41
D. – La publicité des prix, § 228.....	42
1. – L'affichage dans les locaux, § 231.....	43
2. – Les annonces publicitaires, § 237.....	44
3. – La sanction, § 242.....	45

## DEUXIÈME SOUS-PARTIE

### LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION, § 250

<b>Section 1 – L'acte écrit unique</b> , § 251.....	48
§ 1. – <i>L'unicité du document</i> , § 252.....	49
§ 2. – <i>La réitération de la commission</i> , § 260.....	49
A. – La conformité au mandat, § 261.....	49
1. – L'identité des montants, § 262.....	49
2. – L'identité de débiteur, § 263.....	50
3. – Le double mandatement, § 265.....	50
B. – La renonciation à l'irrégularité, § 266.....	50
<b>Section 2 – La réalisation effective</b> , § 270.....	52
§ 1. – <i>La bonne fin de l'opération</i> , § 271.....	52
A. – La nullité des clauses contraires, § 274.....	52
B. – La constatation par acte authentique, § 280.....	54
C. – L'exception du mandant dans son activité profes- sionnelle, § 285.....	55
§ 2. – <i>La levée des conditions</i> , § 290.....	55
A. – L'effet suspensif, § 291.....	56
B. – La réitération par l'acte authentique, § 297.....	57
C. – Le financement par un prêt, § 300.....	58
1. – La créance de commission, § 301.....	58
a) Le refus du prêt, § 302.....	59
b) La condition réputée réalisée, § 306.....	59

2. – La réclamation de dommages et intérêts, § 315.	61
a) Une responsabilité pour faute, § 316.....	61
b) L'évaluation de la réparation, § 320.....	62
<b>Section 3 – La perception de la commission, § 325 .....</b>	<b>63</b>
§ 1. – <i>Le recouvrement des fonds</i> , § 326 .....	63
A. – Les moyens de paiement, § 327 .....	63
B. – La nature de la créance, § 328 .....	63
1. – Les délais de paiement, § 329 .....	64
2. – Le caractère chirographaire, § 332.....	64
3. – La prescription, § 334 .....	64
C. – L'action directe en délégation du mandat, § 339..	65
D. – La rétrocession d'honoraires, § 341 .....	66
§ 2. – <i>La comptabilisation de la commission</i> , § 342.....	66
A. – Le compte séquestre, § 343 .....	66
1. – Les fonds concernés, § 344.....	66
2. – L'exception de la commission, § 346.....	67
B. – Le registre répertoire, § 350 .....	68
C. – Le répertoire des actes, § 356 .....	69

## DEUXIÈME PARTIE

### LES INFORTUNES DE LA COMMISSION § 400

#### PREMIÈRE SOUS-PARTIE

##### LA REMISE EN CAUSE DE LA CRÉANCE, § 401

<b>Section 1 – L'inefficacité de l'entremise, § 402.....</b>	<b>72</b>
§ 1. – <i>Le caractère effectif de l'intervention</i> , § 403.....	72
A. – L'intervention profitable, § 404 .....	72
B. – L'intervention partielle, § 407 .....	73
C. – L'intervention sans intérêt pour les parties, § 412	74
D. – Le défaut d'intervention, § 415 .....	75
§ 2. – <i>Le cumul des entremises</i> , § 420.....	76
A. – Le double mandat, § 421 .....	76
B. – La collaboration entre agents immobiliers, § 422.	76
C. – La pluralité de mandataires, § 425 .....	77
1. – La liberté du mandant, § 426.....	77
2. – L'information du mandataire évincé, § 429 .....	78

3. – L'éviction fautive, § 432.....	79
4. – La clause d'exclusivité, § 435 .....	80
<b>Section 2 – La faute des parties, § 450 .....</b>	<b>82</b>
§ 1. – <i>Le revirement du mandant, § 451 .....</i>	82
A. – Le refus de s'engager, § 452.....	82
1. – L'offre dans les conditions du mandat, § 453....	82
2. – Les dommages et intérêts, § 457 .....	84
3. – La résurgence de la responsabilité délictuelle, § 458.....	84
B. – Le refus de réitérer par l'acte authentique, § 460.	85
§ 2. – <i>La mauvaise foi des parties, § 465 .....</i>	85
A. – L'honoraire stipulé à la charge du mandant, § 467	86
1. – Un droit à commission, § 468 .....	86
2. – Les clauses pénales, § 473 .....	88
B. – L'honoraire stipulé à la charge de l'acquéreur, § 475	89
C. – La fraude du tiers acquéreur, § 480.....	89
1. – L'exclusion de la responsabilité contractuelle, § 481 .....	90
2. – L'avènement de la responsabilité délictuelle, § 485.....	91
a) La sanction du tiers, § 486.....	91
b) Le degré de gravité, § 489 .....	92
c) L'évaluation de la réparation, § 491 .....	92

## DEUXIÈME SOUS-PARTIE

### LA REMISE EN CAUSE DE L'OPÉRATION, § 500

<b>Section 1 – L'anéantissement de la convention, § 501.....</b>	<b>94</b>
§ 1. – <i>la faculté de rétractation, § 502 .....</i>	94
§ 2. – <i>La clause de dédit, § 505 .....</i>	95
A. – La perte de la commission, § 506 .....	95
1. – La qualification de dédit, § 507.....	95
2. – L'interprétation de la clause, § 510.....	96
B. – L'inefficacité des clauses contraires, § 513 .....	97
§ 2. – <i>La clause pénale dans l'acte écrit unique, § 515 .....</i>	97
A. – La sanction des dommages et intérêts, § 517.....	97
B. – La distinction de la clause de dédit, § 521 .....	99

§ 3. – <i>L’annulation de la vente</i> , § 526.....	100
A. – La caducité de l’acte écrit unique, § 527 .....	100
B. – La résolution judiciaire, § 530.....	101
1. – L’effet de l’annulation, § 531 .....	101
2. – Le dol du mandant, § 534.....	102
C. – La résolution amiable, § 535.....	102
D. – La clause résolutoire, § 539.....	103
<b>Section 2 - L’exercice d’un droit de préemption</b> , § 550.....	104
§ 1. – <i>La préférence conventionnelle</i> , § 552 .....	105
§ 2. – <i>La collectivité publique</i> , § 553 .....	105
A. – Le principe de la substitution, § 554.....	105
1. – Le maintien de la rémunération, § 555 .....	105
2. – La mention de la rémunération, § 558.....	106
B. – La remise en cause de la commission, § 563.....	108
1. – La réduction du prix de vente, § 564.....	108
2. – La renonciation à la vente, § 566.....	108
3. – La préemption illégale, § 569.....	109
§ 3. – <i>Le fermier et la SAFER</i> , § 571 .....	110
§ 4. – <i>L’indivisaire acquéreur</i> , § 574 .....	111
§ 5. – <i>Le locataire en congé pour vente</i> , § 576.....	111
§ 6. – <i>La première vente en copropriété</i> , § 578 .....	112
A. – La rémunération par le locataire, § 579 .....	112
1. – La notification par le mandataire, § 580 .....	113
2. – La négation de la commission, § 583 .....	113
B. – La rémunération par le mandant, § 586 .....	114
1. – L’inutilité de l’intervention, § 587 .....	115
a) L’effet relatif des contrats, § 588.....	115
b) La constatation de l’inutilité, § 590.....	115
2. – Le défaut d’entremise, § 592 .....	116
3. – Le défaut d’acte écrit unique, § 597 .....	117
<b>Table alphabétique</b> .....	118
<b>Table des matières</b> .....	122