

## Ne pas traiter la vente d'un bien donné en vente peut permettre de l'acheter

dimanche 1er novembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

L'employé d'une agence immobilière qui achète un bien immobilier donné en vente à l'agence dans laquelle il travaille mais qui n'a pas été en charge de traiter la vente peut acquérir le bien sans crainte de violer l'article 1596 du Code Civil.

Sous peine de nullité de la vente, l'article 1596 du Code Civil interdit aux mandataires chargés de vendre les biens de se porter acquéreur desdits biens directement ou par personnes interposées.

En l'espèce, un bien immobilier a été vendu à un salarié d'une agence immobilière qui avait reçu mandat de vendre et était l'intermédiaire de cette vente ; le vendeur a fait assigner l'acquéreur et l'agence immobilière en réparation du préjudice subi du fait de la vente à un prix lésionnaire.

Pour condamner l'acquéreur à payer une certaine somme à titre de dommages-intérêts au vendeur, l'arrêt retient qu'en tant que salarié du mandataire, il était habilité à le représenter et qu'il était visé par l'interdiction mentionnée à l'article 1596 du code civil.

En statuant ainsi, alors qu'il ressortait de ses constatations que le salarié avait acquis le bien pour lui-même à titre personnel et qu'elle avait relevé que celui-ci, salarié de l'agence immobilière, n'avait pas été chargé de traiter la vente de ce bien, ce dont il résultait qu'il n'avait pas la qualité de mandataire du vendeur, la cour d'appel a violé l'article 1596 du code civil.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 octobre 2015, 13-28255***