

Table des matières

Mandat et représentation directe en droit civil	7
François GLANSDORFF et Erik VAN DEN HAUTE	
Introduction	7
Section 1. Difficultés de qualification de la relation contractuelle avec l'agent immobilier	9
Sous-section 1. Critères et intérêt de la distinction	9
Sous-section 2. Les contrats mixtes	10
Section 2. Preuve du mandat	14
Section 3. Les responsabilités	15
Sous-section 1. Dépassement de délai et force majeure	18
Sous-section 2. La ratification	22
Sous-section 3. Le mandat apparent	25
La représentation imparfaite dans les actes immobiliers : command et porte-fort	29
Matthieu VAN MOLLE	
Introduction	29
Section 1. Analyse en droit civil	30
Sous-section 1. La déclaration de command	30
§ 1. Définition et caractères	30
§ 2. Conditions d'exercice	32
§ 3. Effets	33
Sous-section 2. La promesse de porte-fort	34
§ 1. Définition et caractères	34
§ 2. Modalité particulière : le porte-fort d'exécution	37
§ 3. Effets	39
Sous-section 3. Et la société en formation ?	42
Section 2. Aspects fiscaux : les droits d'enregistrement	44
Sous-section 1. Le régime fiscal de la déclaration de command	44
Sous-section 2. La vente en triangle	45

§ 1. Problématique générale	45
§ 2. Régime applicable à la promesse de porte-fort	46
§ 3. Résiliation amiable des conventions	47
Conclusion	48
Questions de droit international privé relatives au mandat	49
Laurent BARNICH	
Introduction	49
Section 1. La loi applicable au mandat	50
Sous-section 1. La loi applicable au contrat de mandat	50
Sous-section 2. Le domaine de la loi applicable au contrat de mandat	52
Sous-section 3. La loi applicable à la représentation vis-à-vis des tiers	54
Section 2. Les formes requises pour la procuration	55
Sous-section 1. La forme des actes juridiques en droit international privé	55
Sous-section 2. La forme de la procuration en droit belge	58
Sous-section 3. Procuration donnée dans un autre État que celui où elle est utilisée	60
Sous-section 4. Légalisation de la procuration	63
Sous-section 5. Modèles des procurations – Traductions	65
Section 3. Les mandats d'incapacité en droit international privé	66
Sous-section 1. Mandats d'incapacité en droit comparé	66
Sous-section 2. Mandats d'incapacité en droit international privé	67
Sous-section 3. Loi applicable au mandat d'incapacité	68
Sous-section 4. Reconnaissance internationale des mandats d'incapacité	69
Conclusion	71

La représentation via mandataire extrajudiciaire	73
François DERÈME	
Introduction	73
Section 1. Examen de quelques spécificités du mandat extrajudiciaire en matière immobilière	74
Sous-section 1. Choix de la forme du mandat extrajudiciaire	74
Sous-section 2. Le contrôle notarial à l'occasion de l'exercice des pouvoirs immobiliers du mandataire extrajudiciaire	75
Sous-section 3. Le contrôle notarial en amont	75
§ 1. Validité du mandat	75
§ 2. Prise d'effet du mandat	76
Sous-section 4. Le contrôle notarial en aval	77
§ 1. Vérification des pouvoirs en matière immobilière	78
§ 2. En cas de pluralité de mandataires extrajudiciaires	79
§ 3. Substitution	79
§ 4. En cas d'opposition d'intérêt avec le mandataire extrajudiciaire	80
§ 5. Obligation d'information, du mandant ou de tiers	80
§ 6. Respect de l'article 215 du Code civil (régime primaire)	81
§ 7. Représentation à un acte immobilier à titre gratuit et intervention du conjoint (art. 224, § 1 ^{er} , 3 ^o , du Code civil – régime primaire)	81
§ 8. Vérification des principes de gestion imposés par la partie mandante	82
Section 2. Éléments d'extranéité	84
Conclusion	85
Comparution et représentation dans les actes notariés	87
Matthieu VAN MOLLE	
Introduction	87
Section 1. Comparution des parties	87
Sous-section 1. Notion de « parties »	87
Sous-section 2. Comparution des parties contractantes	88
Sous-section 3. Comparution des parties intervenantes	90
Section 2. Représentation des parties	91

Sous-section 1. Identification des parties	91
Sous-section 2. Représentation conventionnelle	93
§ 1. Annexion des procurations	93
§ 2. Extinction du mandat en cas d'incapacité	93
Sous-section 3. Représentation légale	96
§ 1. Incapacité et source des pouvoirs	96
§ 2. Habilitation judiciaire	98
§ 3. Personnes morales de droit privé	100
La représentation des personnes (morales) de droit public	103
Pierre-Yves ERNEUX	
Introduction	103
Section 1. Le principe institutionnel sous-jacent à la représentation en droit public	108
Section 2. Les délégations en droit public	111
Sous-section 1. Le principe : ni attribution ni délégation de compétence sans texte	111
Sous-section 2. Les tempérament et accommodement au principe institutionnel	112
Sous-section 3. Les incidents liés à la méconnaissance des règles de représentation	115
Conclusion	121