

SÛRETÉS

1323

Jeux d'ombres et de lumières sur les mandats et promesses d'hypothèque

Les mandats et les promesses d'hypothèque sont des contrats particulièrement importants pour la pratique notariale. L'ordonnance du 15 septembre 2021 apporte des précisions d'un grand intérêt sur la forme que le mandat d'hypothéquer doit recevoir, notamment lorsqu'un tel mandat est donné par une personne morale.

En revanche, l'ordonnance n'aborde pas la question de la forme instrumentaire des promesses d'hypothèque alors même que l'environnement juridique qui entoure les promesses de contrat a connu des modifications spectaculaires ces dernières années.



Étude rédigée par :
Éric Simon-Michel,
 notaire associé Notaires Presqu'île Associés
 (NPA), La Baule

¹ - L'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021¹ reprend l'un des principes les mieux établis de la législation française en rappelant que « l'hypothèque conventionnelle est consentie par acte notarié (C. civ., art. 2409, applicable au 1^{er} janvier 2022). Cependant, la constitution d'une hypothèque n'est pas toujours immédiate ; l'affectation hypothécaire peut être précédée d'un certain nombre d'actes préparatoires tels qu'un mandat d'hypothéquer ou une promesse d'hypothèque.

L'usage qui est fait de ces contrats préparatoires est d'ailleurs très varié : la promesse d'hypothèque ou le mandat d'hypothéquer peuvent s'inscrire dans une logique d'acquisition d'un actif immobilier, en permettant à un acquéreur, qui ne peut comparaître à l'acte de vente ou à l'acte d'affectation hypothécaire, de transmettre à un mandataire le pouvoir d'hypothéquer le bien qui sera prochainement acquis. Mais ces contrats peuvent tout aussi bien faire office de « *garantie relationnelle* » en permettant à un établissement financier d'obtenir du débiteur un consentement immédiat à l'hypothèque dont la constitution effective dépendra de l'éventuelle perte de confiance que le créancier aura vis-à-vis de son débiteur.

² - Ce sont donc des contrats d'une grande importance pour la pratique car ils permettent de fluidifier à la fois les transactions

immobilières et la négociation des conditions d'un crédit. Pourtant, le Code civil semblait ignorer ces contrats. L'ordonnance du 15 septembre 2021 remédie partiellement à ce silence de la loi en projetant la lumière sur les mandats d'hypothéquer mais en laissant dans l'ombre les promesses d'hypothèque.

1. La lumière projetée sur le mandat d'hypothéquer

³ - L'ordonnance du 15 septembre 2021 intègre dans le Code civil une jurisprudence traditionnelle qui assujettit le mandat d'hypothéquer à la forme notariée. Dans le même temps, l'ordonnance étend à toutes les personnes morales la dispense du formalisme notarié que le Code civil réservait jusque-là aux sociétés.

A. - La consécration d'une jurisprudence séculaire

⁴ - **De la jurisprudence à la loi.** – Le mandat d'hypothéquer est une figure connue du Code civil mais la loi se contentait d'affirmer jusque-là qu'un tel mandat, en tant qu'acte de propriété, devait être rédigé de manière expresse (C. civ., art. 1998, al. 2). Le fait que le Code civil ne fasse aucune allusion à la forme instrumentaire que le mandat d'hypothéquer devait revêtir avait conduit la jurisprudence à hésiter sur la réponse à apporter. Dans un premier temps, la Cour de cassation avait estimé, face au silence de la loi, que la forme sous seing privé était suffisante². Puis elle s'était ravisée et avait affirmé que la protection du constituant de l'hypothèque imposait que la procuration, en plus d'être expresse,

¹ Ord. n° 2021-1192, 15 sept. 2021, portant réforme du droit des sûretés : JO 16 sept. 2021, texte n° 19 ; JCP N 2021, n° 38-39, act. 885, obs. Cl. Séjean-Chazal ; JCP N 2021, n° 38-39, act. 887 ; JCP N 2021, n° 46, 1322-1327, présent dossier ; JCP N 2021, n° 47, 1328-1334, à paraître ; JCP N 2021, n° 48, 1335-1341, à paraître.

² Req. 27 mai 1819 : Dall. Hyp., p. 201 ; Sirey 1819, I, p. 324. – Req. 5 juill. 1827 : Sirey, 28, I, p. 105 ; Dalloz, 27, I, p. 295. – Pour une approbation de ce courant jurisprudentiel, V. Troplong, Des privilèges et Hypothèques, t. 2, 1838, p. 299 et s. – Pour une approche critique, V. not. Merlin, Répertoire Universel et Raisonné de Jurisprudence, t. 4^e, 5^e éd., 1826, p. 87 et s.

fût dressée en la forme notariée³. Cette solution est désormais consacrée expressément par l'article 2409 du Code civil⁴. Au vrai, la solution n'était plus guère discutée : la jurisprudence de 1854 n'avait plus jamais varié sur la question⁵ et elle avait été affinée par des décisions ultérieures qui avaient précisé que la sanction du formalisme procédait d'une nullité absolue⁶. On ne peut donc pas dire que les praticiens craignaient un revirement de jurisprudence sur ce qui constituait un long fleuve tranquille. Néanmoins, la pratique sera satisfaite que la solution soit dorénavant gravée dans le marbre de la loi.

5 - Forme de la procuration donnée par le créancier. – L'article 2409 du Code civil est cependant rédigé en des termes trop larges : il ne distingue pas selon que le mandat est donné par le constituant ou par le créancier bénéficiaire de l'hypothèque. Or, cette distinction est capitale puisque les mandats qui sont donnés au quotidien émanent tout aussi bien des constituants que des créanciers. En ce domaine, l'usage le plus constant est de considérer que le formalisme notarié a seulement pour but de protéger le constituant de telle sorte que la forme sous seing privé est suffisante pour véhiculer le consentement du créancier⁷. Cet usage de la pratique notariale est appuyé par un courant jurisprudentiel ancestral qui va jusqu'à admettre un consentement tacite du créancier⁸.

CONSEIL PRATIQUE

→ Il nous semble que la pratique peut continuer sans crainte à utiliser des pouvoirs sous seing privé lorsqu'il s'agit de représenter le créancier à l'acte d'affectation hypothécaire, l'ordonnance du 15 septembre 2021 n'ayant certainement pas voulu remettre en cause une solution aussi traditionnelle.

6 - La forme ou les formes ? – Le lecteur qui examinera en détail l'article 2409 du Code civil constatera que le mandat d'hypothé-

3 Cass. civ., 7 févr. 1854, de Barante : DP, 54, 1, 49 ; S, 54, 1, 322. – Grands arrêts, t. 2 : Dalloz, 13^e éd., 2015, n° 308 : « [...] le consentement du débiteur étant l'élément essentiel de la convention hypothécaire, il suit de là que, si ce débiteur stipule par un mandataire, la procuration doit participer de l'authenticité du contrat même, que ces deux actes forment ensemble un tout indivisible, et sont soumis aux mêmes conditions ».

4 C. civ., art. 2409 (rédaction applicable à compter du 1^{er} janvier 2022) : « L'hypothèque conventionnelle est consentie par acte notarié. Le mandat d'hypothèque est donné dans les mêmes formes ».

5 V. par ex. Cass. civ., 19 juin 1881 : DP 1882, p. 106. – Cass. civ., 23 déc. 1885 : DP 1886, 1, p. 297.

6 V. par ex. Cass. 2^e civ., 10 oct. 1979 : Bull. civ. II, n° 235.

7 Sur l'idée du formalisme destiné à protéger le consentement du constituant, V. not. M. Dagot, *Les sûretés* : PUF 1981, p. 310. – H., L. et J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, t. III/Premier Volume, *Sûretés, Publicité foncière*, par Y. Picod : Montchrestien, 7^e éd., n° 251.

8 Sur l'acceptation tacite de l'hypothèque par le créancier, V. not. Req. 5 août 1839 : Dalloz, *jurispr. gén.* V° *Privilèges et hypothèques*, n° 1260. – Req. 4 déc. 1867 : S. 1868, 1, p. 252. – Req. 3 nov. 1903 : D. 1906, 1, p. 529 ; S. 1909, 1, p. 389 : « Attendu [...] que la loi n'exigeant pas que l'acceptation de l'hypothèque soit formulée dans l'acte constitutif ni qu'elle soit faite par acte notarié, et cette acceptation pouvant avoir lieu en une forme quelconque, même tacitement [...] ».

quer doit être donné, non pas dans la même forme, mais « dans les mêmes formes » que l'acte notarié. Que signifie ce pluriel ? À notre avis, cette formulation signifie que le mandat d'hypothéquer est également assujéti à l'ensemble du formalisme auquel est astreint l'acte notarié. Ainsi, le mandat d'hypothéquer doit respecter le principe de spécialité de l'hypothèque quant à l'assiette (C. civ., art. 2414), le principe de spécialité quant à la créance (C. civ., art. 2415) et doit indiquer le montant de l'hypothèque (C. civ., art. 2417). À l'appui de cette interprétation, on peut noter que la jurisprudence de 1854 utilisait déjà une formulation au pluriel lorsqu'elle jugeait que le mandat d'hypothéquer et l'acte d'affectation hypothécaire « forment ensemble, un tout indivisible et sont soumis aux mêmes conditions »⁹.

7 - Mandats et hypothèques légales spéciales. – Les hypothèques légales du vendeur, du prêteur de deniers, du copartageant naissent directement de la loi sans que le débiteur ait à y consentir, de sorte que la représentation du débiteur à l'acte de vente ou de partage pourra toujours résulter d'une procuration sous seing privé.

REMARQUE

→ Les usages du notariat ne seront donc pas perturbés par la requalification des privilèges immobiliers spéciaux en hypothèques légales spéciales¹⁰.

B. - L'affirmation d'un principe général de dispense d'authenticité des délégations consenties par les représentants des personnes morales

8 - Une mesure de simplification réservée à l'origine aux sociétés. – L'ordonnance du 15 septembre 2021 poursuit l'entreprise de simplification dans lequel le droit français s'est engagé dès la fin du XIX^e siècle à l'égard des personnes morales. Les nécessités liées à la rapidité des affaires ont en effet conduit le législateur à affranchir les sociétés du formalisme notarié en les autorisant à consentir des hypothèques en vertu de délibérations ou de délégations sous signatures privées¹¹. Cette simplification s'est réalisée en plusieurs étapes : initialement réservée aux sociétés par actions¹², elle a été étendue par la suite aux sociétés civiles¹³, pour finalement

9 Cass. civ., 7 févr. 1854, de Barante : DP, 54, 1, 49 ; S, 54, 1, 322..

10 Sur ce sujet bien connu des praticiens, V. not. P. Chassaing, *Mandat et prise de garantie hypothécaire : procuration authentique ou sous seing privé ?* : JCP N 1986, 9663. – M.-A. Manhes, *Les sûretés dans la vente immobilière* : Masson, coll. *Pratique de l'immobilier*, 1989, n° 115. – M. Cazajus et V. Lafargue, *Pratique notariale du privilège de prêteur de deniers* : Defrénois 24 juin 2021, p. 13.

11 Pour une présentation exhaustive de la question, V. D. Gibirila, *JCl. Civil Code*, Art. 1832 à 1844-17, fasc. 50 : *Société – Dispositions générales – Hypothèque consentie par la société*.

12 L. 1^{er} août 1893, modifiant l'article 69 de la loi du 24 juillet 1867 : JO 3 août 1893.

13 L. n° 66-538, 24 juill. 1966, ajoutant un deuxième alinéa à l'article 1860 du Code civil : JO 26 juill. 1966.

devenir une règle applicable à toutes les sociétés sous les traits de l'article 1844-2 du Code civil¹⁴.

La pratique notariale a toujours porté un regard bienveillant sur les dispositions de l'article 1844-2 du Code civil : elle a compris avec bonne intelligence l'intérêt qu'un tel dispositif pouvait représenter pour les sociétés, mais elle a également perçu les avantages qu'elle pouvait en retirer. En effet, en application de l'article 6 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, tous les actes notariés doivent contenir les nom, prénoms et domicile des parties. Ces prescriptions, si elles peuvent être observées à l'égard des procès-verbaux d'assemblée d'une société ne comprenant qu'un petit nombre d'associés, se transforment en un véritable chemin de croix si le nombre d'associés est considérable¹⁵.

9 - Vocation subsidiaire de l'article 1844-2 ? – La question s'était posée de savoir si les dispositions de l'article 1844-2 du Code civil pouvaient être appliquées aux autres personnes morales, notamment aux associations¹⁶. Évidemment, la loi de 1901, comme sur de nombreux autres points, n'a pas été pensée autour de cette problématique dont les enjeux ne sont pas anodins si l'on se souvient qu'une association a parfois une activité économique de la même ampleur qu'une PMI-PME¹⁷. Interrogé à ce sujet par un parlementaire, le ministre de la Justice avait refusé en 1984 d'appliquer aux associations les dispositions de l'article 1844-2 du Code civil au motif que ce texte, dérogeant au droit commun des hypothèques, devait être interprété strictement¹⁸. Cependant, la question paraissait de nouveau pouvoir être débattue dans la mesure où la Cour de cassation avait pu considérer en 2006, sur une question juridique d'une tout autre nature, que les dispositions du droit des sociétés présentaient, dans le silence de la loi de 1901, une vocation subsidiaire d'application pour les associations¹⁹.

10 - Généralisation de la mesure de simplification à toutes les personnes morales. – On ne saura probablement jamais si l'article 1844-2 du Code civil aurait pu prétendre à une application subsidiaire pour le droit des associations puisque l'ordonnance du 15 septembre 2021 supprime ce texte à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette suppression ne se fait pas sans peine car elle défigure le droit des sociétés en laissant une « dent creuse » entre l'article 1844-1 et l'article 1844-3 du Code civil. L'article 2326 du Code civil remplace désormais l'article 1844-2 du Code civil en généralisant à toutes les personnes morales la mesure de simplification qui était réservée aux sociétés.

14 L. n° 78-9, 4 janv. 1978, créant l'article 1844-2 du Code civil : JO 5 janv. 1978. – Puis L. n° 78-753, 17 juill. 1978, donnant à l'article 1844-2 sa formulation définitive : JO 18 juill. 1978.

15 Pour un tel constat, V. déjà A. Defrénois, *Commentaire pratique de la loi du 1^{er} août 1893 sur les sociétés par actions* : Rép. gén. not. 1894, p. 41 et s.

16 En faveur d'une application de ce texte aux associations pour des raisons d'opportunité, V. M. Cabrillac, C. Mouly, S. Cabrillac, Ph. Pétel, *Droit des sûretés* : LexisNexis, 10^e éd., n° 931.

17 Sur ce constat, R. Mortier, *Qui a le pouvoir de représenter une association dans le silence des statuts ?* : Dr. sociétés 2007, comm. 150, n° 8-9.

18 Rép. min. n° 56969 : JOAN 10 déc. 1984, p. 5445, André.

19 Cass. 1^{re} civ., 3 mai 2006, n° 03-18.229, P+B. – Grands arrêts, t. 2 : Dalloz, 13^e éd., 2015, n° 290 ; JCP E 2006, 2675, n° 47, note critique F.-X. Lucas.

CONSEIL PRATIQUE

→ Ainsi, et à compter du 1^{er} janvier 2022, le consentement de toute personne morale à la constitution d'une hypothèque conventionnelle, d'un gage immobilier, d'une réserve de propriété portant sur un immeuble, d'une fiducie-sûreté portant sur un immeuble, pourra résulter d'une délibération ou d'une délégation sous seing privé alors même que la constitution de ces sûretés impose un acte notarié.

2. La promesse d'hypothèque à l'ombre du mandat d'hypothéquer

A. - État de la question avant l'ordonnance du 15 septembre 2021

11 - Des promesses de contrats solennels dispensées de toute solennité. – La jurisprudence valide de longue date les promesses d'hypothèque établies sous signatures privées au motif qu'un tel engagement est créateur d'une simple obligation de faire²⁰. Cette solution a pu être critiquée par de nombreux auteurs attachés à l'idée selon laquelle les promesses de contrats solennels doivent être soumises aux mêmes conditions de validité que les contrats qu'elles précèdent²¹. Dispenser la promesse de la forme authentique rendrait en effet illusoire la protection que le législateur a souhaité apporter au constituant. D'autres auteurs y ont décelé au contraire un argument susceptible d'appuyer leur démonstration d'un formalisme hypothécaire essentiellement dirigé vers un objectif de protection des tiers²². En effet, les sûretés réelles représentent principalement un danger pour les tiers, notamment pour les autres créanciers, dont elles aggravent le sort en reportant sur leurs épaules le poids de l'insolvabilité du débiteur. Dans ce cadre de pensée, la promesse d'hypothèque ne constitue pas un danger pour les tiers puisqu'elle ne modifie pas le gage général. Quoi qu'il en soit, la stabilité de la jurisprudence sur le sujet a conduit la pratique bancaire à se contenter d'un acte sous seing privé²³, les notaires n'étant finalement sollicités que lorsque la pro-

20 V. par ex. Req. 5 nov. 1860 : DP 1861, 1, p. 300. – Cass. 3^e civ., 7 janv. 1987 : Bull. civ. III, n° 4. – Cass. 3^e civ., 7 avr. 1993, n° 91-10.032 : Bull. civ. III, n° 5.

21 V. not. H., L. et J. Mazeaud, *Leçons de droit civil, t. III/Premier Volume, Sûretés, Publicité foncière*, par Y. Picod : Montchrestien, 7^e éd., n° 254. – J. Ghestin, J. Loiseau, Y.-M. Serinet, *La formation du contrat* : LGDJ, n° 940 ; JCl. Civil Code, Art. 1124, fasc. 20 : *Contrats et obligations – Formation du contrat – Promesse synallagmatique*, par M. Storck, n° 21 et s. – JCl. Contrats – Distribution, fasc. 100 : *Forme des contrats*, par N. Mathey, n° 55 et s.

22 Sur l'idée du formalisme de constitution des sûretés réelles destiné à protéger les tiers, V. not. S. Ginossar, *Droit réel, Propriété et créance, Élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux* : LGDJ, 1960, n° 58. – M. Grimaldi, *Problèmes actuels des sûretés réelles* : LPA 26 juin 1996, n° 77, p. 7 et s. – Ph. Dupichot, *Le pouvoir des volontés individuelles en droit des sûretés* : éd. Panthéon Assas (Thèses), n° 562 et s. – N. Borge, *L'ordre public et les sûretés conventionnelles, Contribution à l'étude de la diversité des sûretés réelles* : Dalloz, coll. Nouvelles Bibliothèque de thèses, n° 496. – C. Gijsbers, *Sûretés réelles et droit des biens*, coll. Recherches juridiques dirigée, par N. Molfessis : Economica, 2016, n° 274 et s.

23 Sur les avantages et inconvénients de la promesse d'hypothèque, V. not. M. Mathieu, *Une vraie fausse garantie : la promesse d'affectation hypothécaire* : RD

messe d'hypothèque est accompagnée d'une restriction au droit de disposer telle qu'une interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer²⁴.

12 - Des promesses devenues irrévocables. – Cependant, l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats a renversé la compréhension que l'on pouvait se faire de la question en affirmant l'irrévocabilité des promesses de contrat (*C. civ.*, art. 1124, al. 2)²⁵. La jurisprudence la plus récente a elle-même opéré un revirement spectaculaire pour les promesses conclues avant l'entrée en vigueur de la réforme du droit des contrats, en décidant qu'une promesse unilatérale de vente obligeait définitivement le promettant « à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation »²⁶.

Ce bouleversement qui est intervenu dans l'environnement juridique des promesses de contrat conduit nécessairement à se demander si les promesses d'hypothèque ne devraient pas dorénavant être conclues par acte notarié compte tenu de l'irrévocabilité dont elles sont désormais pourvues²⁷. L'avant-projet d'ordonnance publié par la chancellerie en décembre 2020 avait proposé de soumettre les promesses d'hypothèque à la forme notariée²⁸ mais le législateur a finalement décidé de rester silencieux sur le sujet.

B. - Le silence du législateur sur la promesse d'hypothèque

13 - Le risque d'une incohérence en comparaison du régime juridique applicable au mandat d'hypothéquer. – Le législateur a décidé de ne pas inclure les promesses d'hypothèque parmi les contrats assujettis à la forme notariée alors même que les promesses sont des contrats irrévocables. Une incohérence semble se

faire jour entre les promesses d'hypothèque et les mandats d'hypothéquer puisque le mandat est astreint à la forme notariée (*C. civ.*, art. 2409, al. 2) alors même qu'il est librement révocable²⁹.

Le résultat auquel parvient l'ordonnance du 15 septembre 2021 est baroque : le contrat de mandat dont la libre révocabilité empêche de conclure le contrat d'hypothèque est soumis à la forme notariée tandis que la promesse d'hypothèque, qui est irrévocable, en est affranchie.

14 - La promesse de la chenille n'engage pas le papillon. – Au vrai, il est possible de se demander s'il ne s'agit pas d'une omission parfaitement assumée par le législateur. En effet, à la différence de la promesse de vente, dont l'exécution forcée est envisageable au moyen d'un jugement tenant lieu de vente³⁰, la promesse d'hypothèque, qu'elle soit établie sous seing privé ou sous forme notariée, ne peut faire l'objet d'une exécution forcée.

Cette impossibilité d'exécution n'est pas liée à la nature de la prestation que la promesse d'hypothèque fait naître, mais au simple fait que le consentement à l'hypothèque doit impérativement résulter d'un acte notarié (*C. civ.*, art. 2409). Un jugement ne saurait tenir lieu d'hypothèque conventionnelle³¹. Pourquoi dans ces conditions imposer le recours à la forme notariée si la promesse d'hypothèque ne peut en tout état de cause faire l'objet d'une réitération forcée ? C'est peut-être ce constat d'une question finissant nécessairement en queue de poisson qui a conduit le législateur à rester en retrait sur la promesse d'hypothèque.

REMARQUE

➔ **Les établissements financiers s'en féliciteront : ils pourront continuer à pratiquer ce contrat qui est plus facile à faire accepter au débiteur quand sa forme ne génère aucun coût. ■**

L'essentiel à retenir

- Les notaires seront rassurés de constater que les pratiques qui sont les leurs en matière de mandat et de promesse d'hypothèque ne seront pas modifiées par la réforme des sûretés.
- Les notaires qui seront amenés à prêter leur concours dans des opérations de financement impliquant des associations, des syn-

dicats, des comités sociaux et économiques etc. pourront désormais, dans le cadre de la rédaction d'un acte d'affectation hypothécaire, se contenter d'une délibération et d'une délégation par acte sous seing privé.

bancaire et bourse 1992, n° 30, p. 48 et s. – M. Dagot, *Promesse d'hypothèque ou le paradis des illusions perdues* : JCP N 2007, n° 7, 1065. – Ph. Dupichot, *Le pouvoir des volontés individuelles en droit des sûretés* : éd. Panthéon Assas (Thèses), n° 589.

24 D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 28, 2°. – *Sur la technique de publication d'une promesse contenant une restriction au droit de disposer*, V. B.A.M.C., art. 1721.

25 *Sur le sujet*, V. M. Mekki, *Réforme des contrats et des obligations : la promesse de contrat* : JCP N 2016, n° 40, act. 1071.

26 Cass. 3^e civ., 23 juin 2021, n° 20-17.554, FS-B : JCP N 2021, n° 27, 1252, note Ph. Pierre ; JCP G 2021, 858, obs. I. Najjar ; Dr. sociétés, comm. 116, n° 10, note R. Mortier. – Cass. 3^e civ., 20 oct. 2021, n° 20-18.514, FS-B : JCP N 2021, n° 44, act. 1002, obs. P. Noual.

27 *V. en ce sens*, Rép. civ. Dalloz, v° *Hypothèque conventionnelle*, n° 54 et 56, C. Juillet. – Rép. Droit immobilier Dalloz, *Hypothèque*, S. Piédelièvre, n° 16.

28 *Avant-projet portant réforme du droit des sûretés présenté par la Direction des affaires civiles et du Sceau, déc. 2020, projet d'article 2409*, p. 80.

29 *Sur la révocabilité du mandat même lorsqu'il est conclu à durée déterminée et même lorsqu'il contient une stipulation d'irrévocabilité*, V. not. P. Malaurie, P. Aynès, P.-Y. Gautier, *Droit des contrats spéciaux* : Lextenso, 2020, n° 391 et 392. – A. Bénabent, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux* : Lextenso 2019, n° 699 et 700. – M. Mekki, JCl. *Civil Code*, Art. 2003 à 2010, fasc. unique, *Extinction du mandat*, n° 6 et 9.

30 *Sur ce point*, V. F. Zenati-Castaing et T. Revet, *Les biens* : PUF, coll. *Droit*, 3^e éd., 2008, n° 180. – V. JCl. *Vente d'immeuble – Contrats préparatoires – Promesse unilatérale de vente*, fasc. 1800 : *Sanction et prévention*, par V. Zaleski-Sicard.

31 *V. en ce sens*, P. Théry, *Sûretés et publicité foncière* : PUF, 2^e éd., n° 123. – P. Crocq, L. Aynès, A. Aynès, *Droit des sûretés* : Lextenso 2020, n° 365. – M. Bourassin, V. Brémond, *Droit des sûretés* : Sirey, 7^e éd., n° 1146.