

LA DELEGATION DE MANDAT

(Avec l'aimable collaboration de Maître Jean-Daniel ROLLAND)

Les Agents Immobiliers ont pris l'habitude depuis de nombreuses années, de se regrouper dans des groupements plus ou moins formalisés, afin d'assurer une plus large diffusion de leurs mandats de vente. (SIA « service inter agences » FFIP « Fichiers français immobilier des professionnels »).

La généralisation de la publication des biens à vendre sur de nombreux site Internet a renforcé cette tendance.

Ces pratiques, générées par de louables intentions d'améliorations de la commercialisation des biens, sont-elles pour autant juridiquement sans danger ?

Disons tout de suite, que si la DELEGATION de MANDAT est valablement reconnue, tant par la Loi que par la jurisprudence, elle n'est pas contraire à l'application de la Loi HOGUET.

Mais il convient de prendre un certain nombre de précautions, tant au niveau du Mandat reçu par un Agent Immobilier que de sa délégation à un Confrère.

Ceci permettra d'éviter les contestations fâcheuses, en particulier au moment du paiement de la commission.

Il est bien évident que la très grande majorité des délégations de mandats et des ventes qui sont effectuées par ce moyen, se passe sans aucun problème car les professionnels sont le plus souvent de bonne foi entre eux.

Il n'en est pas toujours de même pour un acheteur cherchant à ne pas payer la commission de l'agence.

Nous nous emploierons donc simplement à clarifier ce problème et à indiquer comment il est traité dans PROTEXA.

POURQUOI LA QUESTION DE LA VALIDITE DE LA DELEGATION DE MANDAT SE POSE-T-ELLE ?

La Loi HOGUET, et ses très nombreuses jurisprudences, encadrent très strictement la forme du mandat, nous ne rappelons que brièvement les principales contraintes :

- Obligation du Mandat écrit,
- Pouvoirs accordés pour l'accomplissement de la mission, dont ou non la possibilité de le déléguer. (Mention trop souvent oubliée, mais prévue dans les mandats proposés dans le « Fond documentaire » de PROTEXA).
- Numérotation du mandat et inscription strictement chronologique sur le registre des mandats.
- Fixation de la rémunération du mandataire.

LA DELEGATION EST-ELLE DE DROIT ?

Un Agent Immobilier a-t-il le droit de déléguer un Mandat à un confrère, sans l'accord du Mandant ?

La Mandat est passé entre le vendeur ou l'acheteur (le Mandant) et l'agence (le Mandataire) « intuitu personae », c'est-à-dire que c'est une relation de personne à personne.

Est-il possible pour le Mandataire de déléguer ce mandat à une autre personne ?

L'article 1994 du Code Civil, autorise le mandataire à se substituer un mandataire pour l'exécution de la mission qui lui a été confiée, sous réserve d'en assumer la responsabilité s'il n'en a pas reçu expressément l'autorisation.

Article 1994

En vigueur depuis le 20 Mars 1804

Créé par Loi 1804-03-10 promulguée le 20 mars 1804.

Le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans la gestion :

1° quand il n'a pas reçu le pouvoir de se substituer quelqu'un ;

2° quand ce pouvoir lui a été conféré sans désignation d'une personne, et que celle dont il a fait choix était notoirement incapable ou insolvable.

Dans tous les cas, le mandant peut agir directement contre la personne que le mandataire s'est substituée

Mais la SUBSTITUTION n'est pas la délégation. Cette dernière n'est donc pas règlementée.

Quelle est la différence ?

Dans la **DELEGATION** le délégué n'a pas d'autres pouvoirs que d'intervenir dans la limite du mandat initial et pour le compte du mandataire initial qui n'abdique rien de son obligation d'accomplissement du mandat confié.

Dans la **SUBSTITUTION**, le substitué prend la place du mandataire d'origine et le mandataire d'origine, en principe, n'intervient plus.

Y A-T-IL DES LIMITES A LA DELEGATION ?

La délégation ne peut aller au-delà des pouvoirs donnés par le mandant au mandataire initial. Il est bien évident qu'un agent immobilier qui a reçu un mandat limité, ne peut pas déléguer des pouvoirs qu'il n'a pas.

A QUI DELEGUE-T-ON ?

Il faut bien ici préciser qu'il s'agit d'une délégation donnée à un autre agent immobilier lui-même titulaire d'une carte professionnelle.

Il ne s'agit pas de déléguer un tiers ou un négociateur agent commercial avec lesquels la relation contractuelle est d'une autre nature.

Il faut donc distinguer trois cas différents :

- Le mandat ne prévoit pas expressément la délégation ; c'est ce que nous traiterons sous le terme de DELEGATION DE FAIT
- Le mandat la prévoit, et en fixe éventuellement les termes ; c'est ce que nous traiterons sous le terme de DELEGATION AUTORISEE
- Le mandat prévoit que l'agent immobilier peut se substituer un confrère dans tous les actes du mandat ; c'est ce que nous traiterons sous le terme de SUBSTITUTION.

LA DELEGATION DE FAIT

L'Agent Immobilier qui détient le mandat le délèguera à ses risques et périls.

L'agent immobilier qui a délégué le mandat est seul responsable des actions de son confrère vis du mandant ou des tiers, qu'il respecte ou non la Loi.

En cas de conflit, le problème ne saurait concerner le mandant.

Le délégué doit travailler uniquement au nom et pour le compte de son confrère, mandataire initial.

Quelles actions peut entreprendre le confrère qui reçoit la délégation ?

Il paraît souhaitable qu'il se limite aux actions les plus courantes : publicité, recherche d'un acheteur, visites...mais sa délégation peut aller à la limite des pouvoirs de celui qui a délégué.

LA DELEGATION AUTORISEE

Elle est expressément prévue au mandat, qui peut éventuellement en fixer les limites. Le mandant peut souhaiter que l'agent immobilier auquel il a confié la négociation de son bien, ne puisse déléguer qu'une partie des tâches confiées. (Par exemple ne pas pouvoir rédiger le compromis de vente).

L'agent immobilier qui reçoit la délégation de mandat, engagera sa propre responsabilité professionnelle vis-à-vis du mandant.

Le mandataire d'origine restera toujours responsable des fautes commises par son délégué.

LA SUBSTITUTION

Elle ne peut se faire qu'avec l'accord écrit du mandant initial.

L'agent immobilier qui se substitue remet la totalité des pouvoirs qu'il a reçus.

Elle permet à l'agent immobilier substitué d'effectuer aux lieux et place du mandataire d'origine tous les actes confiés, y compris éventuellement la négociation du prix, la rédaction du compromis de vente et la perception du séquestre, et tous les actes jusqu'à la réalisation de la vente.

Les mandats, le cas échéant, doivent prévoir la substitution même si le code civil envisage l'hypothèse de l'absence d'autorisation notamment lorsque le mandat autorise la mandataire à manier ou à percevoir des fonds.

En revanche, même autorisé, un substitué ayant déclaré ne pas manier des fonds ne pourra en aucun cas recevoir un chèque même à l'ordre d'un tiers.

De même, un déléguant ayant souscrit l'engagement de ne pas manier de fonds ne pourra pas en donner le pouvoir à son délégué même pourvu d'une garantie de maniement de fonds car son mandat ne le permettra pas.

LES QUESTIONS QUI SE POSENT

Rappelons que l'on ne peut pas déléguer plus de pouvoirs que l'on en a reçus...

- La délégation doit-elle faire l'objet d'un écrit entre professionnels ?

Cela est fortement conseillé, pour deux raisons :

Il est important que l'agent immobilier qui reçoit la délégation soit informé des conditions du mandat initial,

La convention signée entre les professionnels est le seul document qui fera foi en cas de conflit entre eux.

- La délégation doit-elle être faite pour chaque mandat ?

OUI.

- Des agents immobiliers peuvent-ils passer entre eux une convention générale de délégation des mandats ?

Comme il a été indiqué, cela existe dans les cas de conventions générales ou de réseau d'agences.

Cet accord doit préciser les possibilités et les conditions de la délégation.

La mention de cette délégation systématique et de ses conditions, doit obligatoirement figurer dans les mandats et être approuvée par le mandant.

Il convient de s'en tenir alors strictement aux conditions fixées dans cet accord global.

- Mais que se passe-t-il dans le cas d'un réseau qui se délègue systématiquement tous les mandats ?

On applique la charte du réseau, mais elle n'est pas opposable aux mandants ni aux tiers sauf acceptation expresse.

- La délégation de mandat doit-elle être inscrite au registre des mandats

- de celui qui délègue ? **NON**.

- de celui qui reçoit la délégation ? Cela est fortement conseillé pour le respect de la Loi HOGUET et pour fixer la date de la délégation.

- J'ai reçu une délégation de mandat, dois-je indiquer dans mes publicités que c'est un mandat délégué ?

OUI.

- J'ai reçu une délégation d'un confrère non autorisé à manier les fonds. Je suis agent immobilier garanti « avec managements de fonds ». Puis-je encaisser un séquestre ?
NON

- Question posée par un agent en réseau :
- Il ya une convention générale de délégation de mandats avec substitution entre les agences. Nous n'enregistrons pas les mandats au registre.
 - Jusqu'à présent, lorsque nous signions un compromis avec séquestre, (en registre papier) nous n'indiquions pas de numéro de mandat de notre registre, puisque le mandat n'était pas enregistré.
 - Comment puis-je traiter ce problème ?
 - Dois-je enregistrer le mandat délégué à mon registre des mandats, juste avant l'enregistrement au registre répertoire du séquestre ?

Pour la délégation, l'enregistrement n'est pas obligatoire, le délégué ne peut agir que dans le cadre du mandat initial. SEUL la mandataire initial, s'il y ait autorisé, peut manier les fonds et procéder à un enregistrement sur le Registre Répertoire.

En cas de SUBSTITUTION, l'enregistrement est obligatoire. Le substitué peut enregistrer au registre répertoire puisqu'il a déjà enregistré son mandat de substitution.