

Les Fiches pratiques sur les procurations

PROCURATIONS POUR FAIRE CHERCHER UN BIEN IMMOBILIER ET POUR ACHETER UN TEL BIEN : CE QU'IL VOUS FAUT SAVOIR

Vous souhaitez acquérir un bien immobilier (terrain ou maison) pour réaliser un projet dans votre pays. Parce que vous n'êtes pas sur place (vous vivez à l'étranger) ou que vos occupations ne vous permettent pas de « faire vous-même », vous êtes obligé de donner une procuration pour que les recherches puissent être faites. Vous avez plusieurs options : confier la tâche à un membre de votre entourage, ou à un(e) ami(e), ou vous adresser à un professionnel.

Si vous choisissez la première option, il y a certaines choses que vous ne devez pas oublier ou perdre de vue. Evitez « l'informel » qui pourra après donner lieu à des problèmes avec cette personne que vous connaissez ou qui est peut-être un membre de votre famille. Fixez bien les contours de sa mission et mettez le tout par écrit.

Exemple : un mandat de recherche d'un bien immobilier n'inclut pas dans la mission du/de la mandataire la signature de l'acte d'achat. Il peut même ne pas inclure des négociations entre le/la mandataire et un des propriétaires pour conclure la vente. Vous pouvez demander au/à la mandataire de simplement rassembler les renseignements sur les biens mis en vente. Donc précisez bien la mission du/de la mandataire pour ne pas créer de flou.

Ce mandat peut être donné par simple acte *sous-seing privé* et le/la mandataire doit en accepter les pouvoirs, ce qui est attesté par sa signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour acceptation de mandat* »).

Parmi les points importants à préciser : la durée du mandat, l'exclusivité donnée au/à la mandataire pour les recherches, la faculté ou non de substitution (*), la désignation (caractéristiques du bien recherché) , le prix d'achat, les frais liés à l'exécution du mandat, la rémunération éventuelle du/de la mandataire (voir les remarques à droite dans la case « Observations » dans le Modèle d'acte proposé).

Ce modèle de mandat correspond à l'option « utilisation par vous d'une personne non professionnelle » car l'observation de la réalité montre que c'est l'option la plus choisie pour diverses raisons. Un mandat avec un professionnel devrait inclure d'autres clauses.

(*) ne pas confondre *exclusivité* et *substitution*.

. **Exclusivité** : vous pouvez confier la tâche de rechercher ce bien à une seule personne à qui vous donnez donc l'exclusivité des recherches, ou confier cette mission à plusieurs personnes (le modèle n'inclut pas ce cas de figure).

. **Substitution de mandataire**. Par substitution de mandataire, on entend la possibilité donnée au/à la mandataire de se faire remplacer par une autre personne pour exécuter la mission de la procuration.

Ce glissement de personnes peut être *extrêmement dangereux* lorsque la mission concernée est délicate, exige une grande confiance dans le/la mandataire, de la discrétion de sa part etc. mais c'est à vous d'apprécier. Sachez toute de même qu'un(e) mandataire ne peut se substituer une autre personne pour accomplir sa mission que si vous l'y avez autorisé(e) *expressément*, (et dans ce cas vous précisez « avec faculté de substitution »).