



Conflits d'intérêts assistant maître d'ouvrage/maître d'œuvre ?

Par crystalblue

Bonjour,

Je me lance dans un projet de construction de maison. Ce projet m'a été proposé par une agence immobilière : le terrain (compromis déjà signé) + un maître d'œuvre avec qui elle est en partenariat.

L'agent qui m'a proposé ce projet se définit comme assistant à la maîtrise d'ouvrage (rôle de conseil durant la construction). Je vais donc contractualiser avec lui pour ses missions (honoraires de 7% du projet total).

En parallèle, j'ai un contrat classique avec le maître d'œuvre à qui je paie des honoraires.

Cependant, je me pose pas mal de questions :

- Le contrat que m'a présenté l'agent est assez vague. C'est un contrat de "mandat de recherche", le même que pour les biens immobiliers classiques. Il décrit ses missions en 3 phrases.

- Le fait que je recoure à un maître d'œuvre qui est partenaire de l'agence immobilière ne fait-il pas l'objet d'un conflit d'intérêts ? Car un assistant à maîtrise d'ouvrage a un devoir de neutralité.

Merci d'avance pour vos réponses

Par Marck_ESP

Bienvenue et bonjour

A titre liminaire, je précise qu'il existe des experts indépendants pouvant être mandatés pour des inspections ponctuelles sur le chantier afin de vérifier la conformité des ouvrages aux règles de l'art et aux normes (isolation, étanchéité, etc.).

Le contrat que l'agent immobilier vous a présenté, s'il s'agit d'un mandat de recherche classique, semble effectivement inapproprié pour définir une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans le cadre d'une construction, car un contrat d'AMO doit lister de manière exhaustive les prestations pour lesquelles vous payez 7% du coût total.

Ces prestations peuvent inclure l'aide au montage financier, l'aide à la sélection du maître d'œuvre et des artisans (ce qui est limité dans votre cas), l'aide à la négociation des marchés, le suivi administratif, les missions, les responsabilités et les limites de l'assistant ETC... durant la phase de construction.

Assurez-vous que le contrat stipule clairement comment et à quel moment les honoraires sont dus (par exemple, aux différentes étapes de la construction).

Vérifiez aussi l'assurance responsabilité civile professionnelle pour cette activité d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, distincte de son assurance d'agent immobilier.

Par Rambotte

Bonjour.

Je pense qu'il faut mieux reformuler la questions, car le conflit d'intérêts n'est pas entre deux personnes, mais au sein d'une seule personne.

L'agent immobilière est-elle en conflit d'intérêts ? Parce que :

- elle participe à la maîtrise d'ouvrage en tant que votre assistant (vous êtes le maître d'ouvrage) ;
- elle est en lien avec la maîtrise d'œuvre en tant que son partenaire.

La question porterait aussi sur la nature du partenariat. Quelles obligations entraîne de partenariat ?

Juste pour mieux poser le problème. Je n'ai pas la réponse.

PS Pour Marck_ESP : il doit manquer une balise fermante pour le gras.

Par Flore

Bonjour....À ta place, je prendrais le temps de clarifier le rôle exact de l'agent avant de signer. Le contrat de "mandat de recherche" à 3 phrases, c'est vraiment trop léger pour sécuriser tes intérêts. Et oui, si le maître d'uvre est partenaire de l'agence, ça peut poser un conflit d'intérêts?: l'AMO doit rester neutre et conseiller objectivement. Faut vraiment que tout soit écrit clairement sur ses missions et ses obligations.