Image not found or type unknown

Avocat mandataire en transaction immobilière

publié le **27/06/2013**, vu **9428 fois**, Auteur : Ferré-Darricau Avocat BORDEAUX

Confiez à votre avocat mandataire en transaction immobilière la vente, la location ou la recherche de bien immobilier. Il vous accompagne dans la réalisation de vos opérations (recherche un acquéreur ou un vendeur,rédige le compromis de vente...) et vous conseille jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire.

Le mandat de l'avocat en transaction immobilière ?

C'est un contrat par lequel une personne – "le mandant" – autorise une autre personne – qui sera alors appelée « mandataire » – à agir à sa place pour vendre, acheter, louer un bien immobilier ou même rechercher une location.

Qui est habilité à exercer cette fonction ?

La loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi Hoguet, détermine les personnes qui peuvent être désignées comme mandataires immobiliers. L'exercice de cette fonction par les agents immobiliers et les notaires est connu mais ils ne sont pas les seuls à y être habilités.

Depuis le 5 et le 6 février 2010, le **Conseil national des Barreaux** a considéré que cette mission entrait également dans le champ d'activité des avocats.
Dès lors, tout avocat est habilité à exercer cette activité, **à titre accessoire**, et à condition d'en informer son Bâtonnier et de remplir les conditions préconisées par son ordre.

Les missions du mandat de transaction immobilière ?

L'avocat mandataire en transaction immobilière peut réaliser :

- La **négociation de la vente, l'achat, ou la location** d'un bien immobilier (terrain, appartement, maison, bâtiment artisanal, agricole, industriel, commercial, etc.) ;
- La **rédaction de contrats** (bail, compromis, promesse unilatéral] ou d'avant-contrats dans le cadre de ces transactions).
- Concrètement, le rôle de l'Avocat consiste à mettre son client en présence de vendeurs ou d'acheteurs potentiels, diriger la négociation relative à la transaction immobilière, procéder aux visites des biens et informer acheteur et vendeur sur le contenu et les conséquences de la promesse de vente et de l'acte de vente qu'il rédigera.

Quels sont les avantages de recourir à un avocat pour ce type de transactions ?

En premier lieu, en tant que professionnel du droit pratiquant une activité contentieuse, l’avocatest habitué aux clauses litigieuses et aux problèmes d'interprétation que peuvent susciter desactes tels que les ventes ou les contrats de bail. Il est donc à même d'anticiper les difficultésd'application et d'exécution d'un acte, et ainsi d'éviter de générer un contentieux. Il va rédiger unacte en bonne et due forme qui permettra au mandant d’éviter les pièges de certains contrats.

En cas de litige, l'avocat offre au mandant la garantie d’une assurance professionnelle responsabilité civile et d'une assurance professionnelle de non présentation de fonds à hauteur de 35 millions d’euros chacune, ce qui est bien plus important que ce que propose les agents immobiliers.

Enfin, l’article 2, alinéa 2, de la loi Hoguet dispose qu'un avocat n'a pas à remplir les conditions prévues pour l'agent immobilier pour faire de l'intermédiation immobilière « en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité ».
Dans l'exercice du mandat de transaction immobilière, l'avocat est tenu de respecter les principes de **déontologie** inhérents à sa profession, à savoir l'indépendance, la loyauté, l'impartialité et l'objectivité, ce qui fait d'autant plus de garantie pour le client.

IL reste tout à fait possible de réaliser des transactions de particulier à particulier, c'est à dire que vous pouvez également vous occupez seul de la négociation de votre bien immobilier en vue de le vendre ou le louer. Mais le recours à un professionnel reste souvent nécessaire tellement ces opérations deviennent délicates à mener en toute sécurité.

Les limites de l'exercice de cette fonction ?

L’avocat ne peut pas informer le public des biens à vendre ou à louer par affichage dans une vitrine. En revanche il est autorisé à un affichage des biens à l’extérieur et à l’intérieur de son cabinet. L’avocat ne doit donc pratiquer cette activité de « mandataire » que de manière accessoire, à côté de ses fonctions classiques de conseil et de défense. Comme le notaire, il ne peut pas se consacrer exclusivement à ce type d'opérations.

Quels sont les honoraires et la durée du mandat ?

La signature d'un mandat est obligatoire. La rémunération doit être prévue dans le mandat. Lorsque le mandataire est un avocat, ce dernier fixe librement ses honoraires, à condition toutefois d’en indiquer le mode de calcul. Ces honoraires sont libres. A côté de l'honoraire pris pour la prestation juridique de conseil ou de rédacteur d'acte, l'avocat peut réclamer un honoraire équivalent à un pourcentage de la valeur du bien concerné.

La durée du mandat doit être limitée à une durée raisonnable tenant compte notamment des pratiques habituelles et usages locaux en matière de négociation et des particularités du bien à négocier.

L’AAMTI, association des avocats mandataires en transactions immobilières

Elle œuvre pour promouvoir cette activité, dans le respect de la déontologie et développe la formation des avocats dans ce domaine pour sécuriser leur activité. Vous pouvez consulter sur le site **AVOCAT-IMMO**, les annonces proposées

Je reste à votre disposition pour d'autres renseignements.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cordialement

Carol Ferré-Darricau

Cabinet FERRE AVOCATS ASSOCIES

Membre de l’AAMTI, présidente de la section gironde

12 place Gambetta 33000 BORDEAUX

34 place de la Prévôté 33670 CREON (cabinet secondaire)

TEL:0556562222 FAX 0556527611

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés