Image not found or type unknown

VENDRE ou ACHETER AVEC AVOCAT

publié le **28/08/2015**, vu **11550 fois**, Auteur : Ferré-Darricau Avocat BORDEAUX

L'avocat peut vendre ou acheter pour vous des biens.Ni agent immobilier, ni notaire, que fait-il, quels sont les avantages de son intervention ?

Nouvelle mission de l'avocat accessoire à son activité principale : La transaction immobilière. Il vous aide à acheter, vendre ou louer vos biens. Il vous accompagne dans la réalisation de vos opérations immobilières. Il recherche un acquéreur ou le vendeur.

Ni agent immobilier, ni notaire, le rôle de l'**avocat mandataire en transactions immobilières va se définir au fils des années. Mais son importance ne peut que s'amplifier. Il est au coeur des problèmes et souvent conseille la vente dans des procédures . Avant il subissait avec ses clients la lenteur des opérations, les professionnels chargés de la transaction ignorant souvent son importance pour la situation de leur clients, il n'en est pas de même pour l'avocat.**

Les avocats devront se former pour vous accompagner jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire. Mais certains commencent à développer cette activité qui s'avére agréable la relation client -avocat étant basée sur un partenariat qui se veut efficace.

Voici quelles réponses à vos questions:

Qu'est-ce qu'un mandat en transaction immobilière ?

Le mandat est un contrat par lequel une personne – le mandant – autorise une autre personne – le « mandataire » – à agir à sa place pour vendre, acheter, louer un bien immobilier ou même rechercher un bien immobilier en location.

Qui est habilité à exercer cette fonction ?

C'est la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi HOGUET, qui détermine les personnes qui peuvent être désignées comme mandataires immobiliers. L'exercice de cette fonction par les agents immobiliers et les notaires est connue mais il ne sont pas les seuls à y être habilités, désormais les **avocats** aussi.

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.
Ils sont habilités à exercer cette activité, **à titre accessoire**. Ils en informent à condition d'en informer son leur Bâtonnier et doivent remplir les conditions préconisées par leur ordre.

Quelles missions peuvent englober le 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. Seul l’acte définitif doit-être absolument notarié.

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

Votre avocat vous connait et appréhendera plus facilement l’importance de la vente. Il vous conseillera de façon individualisée.Vous lui expliquerez votre situation précise, lui donnerez des éléments confientiels qu'il conservera, car il est AVOCAT et à ce titre tenu au secret professionnel et à toutes les obligations de sa profession. Dans l’exercice du mandat de transaction immobilière, l’avocat est tenu de **respecter les principes de déontologie inhérents à sa profession,** comme l’indépendance, la loyauté, l’impartialité et l’objectivité, ce qui fait d’autant plus de garantie pour le client.

Professionnel du droit pratiquant une activité contentieuse, l’avocat est habitué aux clauses litigieuses et aux problèmes d’interprétation que peuvent susciter des actes tels que les ventes ou les contrats de bail. Il est donc à même d’anticiper les difficultés d’application et d’exécution d’un acte, et ainsi d’éviter de générer un contentieux. Il va rédiger un acte 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 ».*

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 vu de le vendre ou le louer. Néanmoins, le recours à un professionnel reste souvent nécessaire tellement ces opérations deviennent de plus en plus délicates à mener en toute sécurité.

Le nombre de documents et d’informations obligatoires en vue d’une mise en vente est devenu très important: diagnostics ou constats techniques relatifs au plomb, à l’amiante, aux termites, aux performances énergétiques, à l’installation de gaz, à la superficie, aux risques naturels ou technologiques, etc..

Tout manquement peut avoir des conséquences très importantes, tant pour le vendeur que

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l’acheteur. En cas de procès, le juge, selon le cas, réduira le prix de vente et parfois même annulera l’opération entière à défaut d’une information ou d’un document. L’absence d’information peut entraîner l’acheteur dans des dépenses imprévues, parfois même sans aucun recours contre le vendeur.

Ces prérogatives justifient la nécessité d’un accompagnement juridique fiable, rôle que rempli incontestablement l’avocat.

Quelles sont 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 reste avant tout « avocat » : il 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, exclusif ou non.** 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 coté 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.

N'hésitez pas à me contacter et retrouvez-nous sur le nouveau site du cabinet ferre avocats
Cordialement Carol FERRE-DARRICAU 32 rue Vital CARLES 3300 BORDEAUX 05 56 56 22 22 (membre de l'AAMTI, association des avocats mandataires en transactions immobilières)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés