



L'avocat mandataire en transactions immobilières : avantages juridiques et financiers

publié le 13/06/2011, vu 16779 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Depuis la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi Hoguet, les avocats ont la possibilité d'intervenir comme mandataire en transactions immobilières pour recueillir un mandat de vente, d'achat, de location ou de recherche de location d'un bien immobilier. Le rôle de professionnel du droit, les principes déontologiques, et les règles de représentation des fonds qui s'imposent à l'avocat mandataire en transactions immobilières sont autant de garanties pour le mandant, désireux de sécuriser sa transaction tant sur le plan juridique (rôle de conseil de l'avocat) que financier (dépôt des fonds à la CARPA).

En application de l'article 2, alinéa 2, de la loi Hoguet, un avocat n'a pas à remplir les conditions prévues par 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 ».

Ainsi, les avocats peuvent exercer à titre accessoire l'activité de mandataire en transactions immobilières.

Par analogie avec l'article 1^{er} de la loi Hoguet, le mandat en transaction immobilière donné à l'avocat l'autorise "à se livrer ou à prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

« 1 ° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce

6° La gestion immobilière.

7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.

8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ».

Le 21 avril 2009, le Conseil de l'Ordre des avocats au barreau de Paris a adopté un nouvel article P.6.2.0.4 au Règlement intérieur du Barreau de Paris et une annexe XIV afin de préciser les modalités d'intervention de l'avocat mandataire en transaction immobilière .

Cet article dispose que :

« L'avocat peut exercer l'activité de mandataire en transactions immobilières dans les limites autorisées par la loi.

L'avocat doit en faire la déclaration à l'Ordre par lettre adressée au bâtonnier.

Cette activité doit être pratiquée en vue de la rédaction d'un contrat ou avant-contrat et constitue pour l'avocat une activité accessoire.

L'avocat doit ouvrir un sous-compte spécial à la Carpa pour accomplir sa mission de « mandataire en transactions immobilière" soumis au contrôle de l'Ordre.

Dans son activité de mandataire en transactions immobilières, l'avocat reste tenu de respecter les principes essentiels de sa profession et les règles du conflit d'intérêts; il ne pourra intervenir que pour l'une des parties et ne percevra des honoraires que de celle-ci.

L'avocat se conformera à l'annexe XIV du règlement intérieur concernant les règles relatives à la négociation ».

L'annexe XIV du règlement intérieur prévoit que :

- le mandat doit indiquer le mode de calcul des honoraires et sa durée ;
- l'exercice de cette activité doit être déclaré par l'avocat à l'ordre des avocats
- l'avocat doit respecter les principes de déontologie d'indépendance, de loyauté, d'impartialité et d'objectivité.
- les fonds et notamment les indemnités d'immobilisation, doivent être obligatoirement déposés sur un sous compte à la Caisse des Règlements Pécuniaires Des Avocats (CARPA),
- l'avocat ne peut recevoir d'honoraires que d'une seule des parties ce qui garantit son indépendance, sa loyauté et évite les conflits d'intérêts,
- l'avocat dispose d'une garantie financière de non représentation des fonds et d'une assurance responsabilité civile.

Le 5 et 6 février 2010, le Conseil national des Barreaux a considéré que cette mission entre dans le champ d'activité des avocats.

L'intérêt de recourir à un avocat mandataire en transactions immobilières réside dans sa double compétence.

En effet, en tant que professionnel du droit pratiquant une activité contentieuse, l'avocat paraît le mieux placé pour anticiper les difficultés d'application et d'exécution d'un acte, et ainsi prévoir les points susceptibles de générer des contentieux et la manière de les éviter.

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.

Enfin, il convient de souligner qu'en cas de litige, l'avocat dispose d'une garantie financière de non représentation des fonds d'un montant de 35 millions d'euros et d'une assurance responsabilité civile de 3,5 millions d'euros, ce qui est bien plus important que ce que propose les agents immobiliers.

S'agissant de l'aspect financier de l'intervention de l'Avocat, il convient de souligner que les honoraires d'entremise, de conseil et de rédaction d'actes (promesse synallagmatique de vente, compromis de vente, promesse unilatérale de vente, protocole etc.), représentent le plus souvent un pourcentage dégressif du prix de vente du bien immobilier concerné, qui peuvent être inférieurs aux frais pratiqués par les agences immobilières ou les notaires (entre 2 et 5 % HT).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com