

A professional portrait of M^e Emmanuelle Gérard Deprez, a woman with shoulder-length, wavy, light brown hair and blue eyes. She is wearing a dark navy blue blazer over a patterned blouse with floral and bird motifs. Her arms are crossed, and she has a slight smile. The background is a solid dark blue.

Par M^e Emmanuelle
GÉRARD DEPREZ
avocate à Bordeaux

AVOCAT MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES UN PARTENAIRE QUI GAGNE À ÊTRE CONNU

L'activité de mandataire fait partie des champs d'activité traditionnels de l'avocat qui conseille, assiste et défend son client dans tous les actes de la vie civile, pourtant tous les aspects possibles de son intervention ne sont pas encore couramment appréhendés. Il faut dire que la profession d'avocat a mis longtemps à investir certains champs d'activité et notamment celui de l'immobilier.

UNE ACTIVITÉ ENCADRÉE STRICTEMENT PAR RÈGLEMENT INTÉRIEUR NATIONAL

L'activité de mandataire en transaction immobilière, ouverte aux avocats depuis la loi Hoguet n° 70-9 du 2 février 1970 qui réglemente l'activité des professionnels de l'immobilier et encadre les activités d'achat et de vente immobilière, ne s'est développée qu'à partir d'un avis déontologique du Conseil National des Barreaux adopté par l'assemblée générale des 5 et 6 février 2010. Pendant longtemps, en effet, la profession a tenu compte de ce que ses règles déontologiques excluent le démarchage et de l'aspect commercial qui peut accompagner une telle mission. C'est la raison pour laquelle l'activité est strictement encadrée par le Règlement Intérieur National de la profession. L'avocat qui souhaite exercer cette activité doit en faire la déclaration à l'ordre auquel il appartient, par courrier adressé au bâtonnier.

UNE ACTIVITÉ OBLIGATOIRE ACCESSOIRE

Cette activité doit être exercée de manière accessoire, occasionnelle et dans le respect des principes essentiels de la profession d'avocat. L'intervention de l'avocat en

matière de transaction immobilière ne se justifie que par la plus-value qu'il apporte par ses compétences juridiques et ses règles déontologiques. Le mandat de transaction immobilière s'inscrit toujours dans une mission plus large confiée au préalable ou concomitamment. Ce peut être, l'avocat intervenant dans le cadre d'une procédure de divorce ou une succession qui reçoit le mandat de trouver un acquéreur pour l'immeuble dépendant de l'indivision post-communautaire ou successorale. Sa connaissance globale du dossier lui permettra d'appréhender tous les aspects de l'opération et conseiller au mieux son client.

Cette activité
doit être **exercée de
manière accessoire**,
occasionnelle et dans le
**respect des principes
de la profession d'avocat**

○○○

Un tel mandat peut également être envisagé dans le cadre d'une opération de restructuration d'entreprise. Le chef d'entreprise qui se fait accompagner par son avocat tout au long de son projet peut lui confier le mandat de vendre ses locaux professionnels, voire d'en rechercher d'autres. Le client a dès lors la certitude que l'opération sera sécurisée juridiquement de bout en bout. Le mandat de transaction immobilière est toujours accompagné d'un accompagnement juridique.

UNE ACTIVITÉ DANS LE RESPECT DES PRINCIPES ESSENTIELS DE LA PROFESSION D'AVOCAT

Les termes de son serment doivent toujours être au cœur de l'intervention de l'avocat mandataire en transactions immobilières. Que ce se soit pour conseiller ou défendre, il ne doit jamais oublier la formule qui lui a ouvert les portes de la profession :

« Je jure, comme avocat, d'exercer mes fonctions avec dignité, conscience, indépendance, probité et humanité ».

L'avocat est tenu de respecter le secret professionnel. Bien que mandaté par son client, il ne peut s'affranchir de ses obligations déontologiques vis-à-vis des autres parties à l'acte en termes de confidentialité et de secret professionnel. Il doit s'attacher à respecter les règles

du conflit d'intérêts : il ne peut intervenir que pour l'une des parties et ne percevoir des honoraires que de celle-ci. S'il est amené à rédiger des actes au cours de la transaction, il est tenu de respecter les règles relatives à la rédaction d'actes et notamment de : s'assurer de la validité et l'efficacité pleine et entière de l'acte ; refuser de participer à la rédaction d'un acte manifestement illégitime ou frauduleux. Si l'avocat est rédacteur unique, bien qu'agissant dans le cadre du mandat de son client, il est tenu d'une obligation de conseil à l'égard de chaque partie à l'acte. Il devra veiller à l'équilibre des intérêts de toutes les parties.

UNE ACTIVITÉ ENCADRÉE PAR UN MANDAT

L'avocat mandataire en transactions immobilières exerce dans le cadre d'un mandat civil au nom et pour le compte de son client.

Il est exclu qu'il puisse intervenir comme intermédiaire pour le compte de deux clients : il ne représente et négocie que pour son client. En revanche, il peut très bien intervenir dans le cadre d'un co-mandat avec le confrère intervenant pour l'autre partie.

L'exemple le plus concret de ce type d'intervention est en matière de divorce par acte contresigné par avocats (autrement dit le divorce par consentement mutuel).



Il est exclu que l'avocat puisse intervenir comme **intermédiaire pour le compte de deux clients**

Les époux peuvent convenir de confier à leurs avocats le mandat de rechercher un acquéreur pour l'immeuble de communauté dont le prix sera ensuite réparti dans le cadre de la liquidation des intérêts patrimoniaux des époux. Chaque avocat reçoit mandat de son client et le mettra en œuvre conjointement avec son confrère. Le mandat doit être obligatoirement établi par écrit. Il est strictement encadré par les dispositions des articles 6.3 et 6.4 du Règlement Intérieur National. Il doit contenir, outre les éléments d'identification de la mission, la mention de sa durée et du mode de calcul des honoraires. Les règles de la profession et la jurisprudence excluent une rémunération en fonction du seul résultat obtenu. Cette solution est logique dès lors que la mission n'est pas limitée à la seule recherche d'un acquéreur mais s'inscrit dans une mission plus large qui peut être juridique, fiscale ou sociale.

L'intervention de l'avocat ne doit pas être confondue avec celle d'un agent immobilier ou d'un notaire

UNE ACTIVITÉ GARANTIE PAR LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE L'AVOCAT

Dès lors que l'activité de mandataire en transactions immobilières entre dans le champ des activités autorisées, elle est couverte par l'assurance de responsabilité civile professionnelle souscrite par les barreaux. En cas d'opération excédant la couverture, l'avocat peut souscrire une couverture complémentaire et sécuriser ainsi l'opération.

UNE ACTIVITÉ SÉCURISÉE PAR LA GARANTIE DE REPRÉSENTATION DES FONDS

Il appartient à l'avocat de déposer à la caisse des règlements pécuniaires des avocats (CARPA) les fonds, effets ou valeurs reçus dans le cadre de sa mission de « mandataire de transactions immobilières ». Il est tenu alors de procéder, comme à chaque fois, à l'examen de concordance qui s'impose concernant les donneurs d'ordre et les bénéficiaires.

UNE ACTIVITÉ COMPLÉMENTAIRE DE CELLE DES AUTRES INTERVENANTS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'intervention de l'avocat ne doit pas être confondue avec celle d'un agent immobilier ou d'un notaire. C'est la raison pour laquelle, ils peuvent tous trois travailler



conjointement dans le cadre d'une transaction immobilière, leur expertise individuelle sécurisant de plus fort l'opération. Par sa connaissance du risque contentieux, l'avocat apporte une réelle plus-value et peut en intervenant en amont éviter qu'une transaction échoue.

Les avocats intervenant dans le cadre des ventes aux enchères à la barre du tribunal ont depuis longtemps pu appréhender ces interactions qui se révèlent positives pour leurs clients qui bénéficient alors d'une offre globale de services. Il en est de même dans le cadre du mandat de transactions immobilières. L'expertise juridique de l'avocat et sa connaissance de la situation de son client (divorce, succession, transmission d'entreprises, environnement fiscal, social et juridique) lui permettent d'avoir une vision globale de l'opération. Beaucoup de contentieux pourraient ainsi être évités dans le cadre d'opération immobilière, si l'avocat était consulté en amont.

UNE ACTIVITÉ ENCOURAGÉE PAR LA PROFESSION AU SEIN DU MARCHÉ IMMOBILIER DES AVOCATS

Parce qu'il est de l'intérêt des clients d'être accompagnés par des professionnels du droit efficaces et performants, 28 Barreaux, dont celui de Bordeaux, se sont réunis au sein d'une association et ont ainsi créé le Marché Immobilier des Avocats, plateforme numérique et logistique dédiée à l'activité de mandataire en transaction immobilière (<https://www.marcheimmobilierdesavocats.com>).

Les avocats membres de l'association sont formés et disposent des moyens d'accompagner leur client dans le cadre de leur mandat. Des partenariats ont été négociés au plan national pour pouvoir offrir aux clients des avocats du Marché immobilier des avocats des packs publicité premium, l'accès à des experts fonciers, des diagnostiqueurs sélectionnés, ainsi qu'une base documentaire. L'objectif de l'association est, sous le contrôle déontologique des ordres, de fournir aux avocats des outils efficaces qu'ils pourront mettre au service de leur client et développer cette activité afin que l'avocat devienne un partenaire naturel de la transaction immobilière.