

# Le Conseil

Séance du Conseil de l'Ordre  
du mardi 31 mars 2009

## Avocat mandataire en transactions immobilières

L'article 6.3 du règlement intérieur national autorise déjà l'avocat à recevoir un mandat spécifique de ses clients notamment pour pouvoir négocier, agir, contracter et signer au nom et pour leur compte. En application de cet article, l'avocat peut participer à une transaction immobilière et porter le mandat d'un client pour acheter ou vendre un immeuble.

La loi Hoguet a fait mieux. Elle a prévu que personne ne pouvait être agent immobilier sans obtenir une carte professionnelle... à l'exception des notaires... et des avocats qui en ont été dispensés. Il s'en déduit implicitement que, comme le notaire, l'avocat peut participer à une négociation immobilière.

Sur un rapport de M. Jacques-Antoine Robert, MCO et après avoir entendu le témoignage de M. Edouard



Vitry, avocat au barreau de Paris et chartered surveyor en Grande-Bretagne, le

Conseil a débattu du point de savoir à quelles conditions le mandat spécifique de l'article 6.3 pouvait devenir une mission de l'article 6.2.

La question est d'actualité. Les notaires ont encadré leur activité en obtenant un décret d'application qui a réglé leurs conditions d'intervention. Ils sont autorisés à exercer à titre accessoire une activité de négoce de biens. Ce caractère accessoire ne s'apprécie pas en fonction du volume de l'activité mais au regard de la finalité

de la négociation qui doit être la réalisation du contrat. Le démarchage est interdit.

La FNAIM vient d'imaginer la création d'un «*Ordre des métiers de l'immobilier*».

Il n'est donc pas question de laisser le vide là où il est déjà prévu que l'avocat puisse intervenir et où l'encadrement est nécessaire.

Il n'est pas davantage question de renoncer à nos principes essentiels, prohibition du démarchage, prohibition du conflit d'intérêts, délicatesse et modération. Mais il n'est pas non plus question d'abandonner à nouveau un terrain juridique sur lequel les avocats sont parfaitement compétents et où leur déontologie peut constituer une arme supplémentaire au service du justiciable.

Le Conseil a retenu le principe selon lequel l'avocat pouvait avoir une mission de mandataire en transactions immobilières.

M. Robert, a été chargé de proposer à partir de la semaine prochaine un nouvel article du règlement intérieur du barreau de Paris qui encadrera cette branche d'activité.

À l'issue du vote, le bâtonnier a tenu à rendre un hommage appuyé à M. Patrick Michaud, AMCO, qui, le premier, a eu l'idée d'évoquer la question et de reconnaître que l'avocat était un véritable acteur de la transaction immobilière.

## Le rôle américain

~~L'Amérique je veux l'avoir et je Paurai...~~

~~M. le bâtonnier Paul Albert~~



~~Iweins a présenté au Conseil l'arrangement en vue de la reconnaissance mutuelle des qualifications professionnelles des avocats qu'il a négocié pour le~~

~~compte du Conseil national des barreaux avec le barreau du Québec.~~

Cet accord a été mis en oeuvre à l'instigation du président de la République suite à son voyage d'octobre 2008. Il devait être soumis au vote du Conseil national des barreaux les 3 et 4 avril puis il doit être procédé à l'adoption d'un règlement définitif du barreau du Québec qui ne pourra entrer en oeuvre qu'après sa publication à la gazette officielle du Québec.

Cet accord doit permettre l'échange d'avocats français et québécois. Les québécois francophones se verront faciliter l'installation en France. Après avoir obtenu le baccalauréat en droit et le permis d'exercice de la profession d'avocat, il leur suffira de satisfaire à l'examen de contrôle des connaissances portant sur la réglementation et la déontologie de l'avocat tel que prévu à l'article 100 du décret n°91-1197 du 27 novembre 1991.

Inscrits au tableau de l'Ordre du barreau du Québec et justifiant d'une assurance responsabilité professionnelle, ils pourront exercer en France.

En contrepartie, les français pourront s'établir plus facilement au Québec. Il leur faudra passer un examen de contrôle des connaissances portant sur la réglementation et la déontologie de l'avocat tel que prévu au barreau du Québec. Comme les québécois, inscrits au tableau d'un barreau en France et justifiant d'une assurance responsabilité professionnelle, ils pourront «*sans autres formalités relatives aux qualifications professionnelles, demander leur inscription au tableau de l'ordre du barreau du Québec*».

Cet accord est clairement destiné à faciliter les échanges de professionnels et l'installation de français en Amérique. Le Conseil de l'ordre l'a approuvé à l'unanimité.

Le 4 avril 2009 l'assemblée générale du CNB a approuvé cet arrangement avec le barreau du Québec.