

**« L'AVOCAT MANDATAIRE EN TRANSACTIONS
IMMOBILIERES »**

Arrêté en date du 21 avril 2009



Lors de sa séance du 31 mars 2009, le Conseil de l'ordre a retenu le principe selon lequel l'avocat pouvait avoir une mission de mandataire en transactions immobilières

(cf. Bulletin n°12).

Fort de ce vote, le Conseil de l'ordre devait aménager les dispositions du règlement intérieur pour concrétiser la décision et permettre aux avocats parisiens d'offrir ce service à leurs clients.

La tâche était ardue et un groupe de travail s'est aussitôt constitué autour de Mme Sabine du Granrut et de M. Jacques-Antoine Robert, AMCO. Leur projet a été présenté au Conseil de l'ordre qui en a débattu.

**Les perspectives de cette décision n'auront échappé à
personne !**

A la majorité, a été adopté un nouvel article P.6.2.0.4 du règlement intérieur du barreau de Paris, sous le titre

« L'avocat mandataire en transactions immobilières »,

Cet article dispose

« 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 immobilières » 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 ».

Pour ce qui concerne l'annexe, les rédacteurs n'ont pas caché s'être largement inspirés des règles retenues par les notaires qui ont également la possibilité d'exercer l'activité accessoire de mandataire en transactions immobilières.

C'est au cours du même vote et à la majorité qu'a été adoptée l'annexe XIV au règlement intérieur du barreau de Paris dont le texte est ci-après intégralement reproduit :

« REGLES RELATIVES A LA NEGOCIATION D E BIENS IMMOBILIERS

A VENDRE OU A LOUER "

Préambule

Pour l'application de son arrêté en date du 21 avril 2009 ayant inséré dans le règlement intérieur du barreau de Paris l'article P.6.2.0.4, le Conseil

de l'ordre des avocats du barreau de Paris a établi les règles de déontologie suivantes s'imposant aux avocats en matière de négociation de biens à vendre ou à louer.

Ces règles sont applicables à tous les avocats.

Article 1^{er} : le mandat en transaction de biens immobiliers à vendre ou à louer constitue une des activités accessoires de L'avocat.

Il s'exerce conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions de l'article P.6.2.0.4 du règlement intérieur du barreau de Paris

Article 2 : le mandat écrit obligatoire doit indiquer le mode de calcul des honoraires. Aucune rémunération autre que celle due au titre de la rédaction des actes (projets, avant-contrat, contrat) ne pourrait être perçue dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas effectivement conclue.

Une copie du mandat devra être remise au mandant.

En vertu de son devoir de conseil, l'avocat ne doit accepter de mandat que limité à une durée raisonnable tenant compte notamment des pratiques habituelles et usages locaux en matière de négociation et des particularités du bien à négocier.

Article 3 : Dans l'exercice de ses activités de négociation, l'avocat doit faire preuve d'indépendance, de loyauté, d'impartialité et d'objectivité. Il doit s'abstenir de tout démarchage, directement ou par personne interposée, pour recueillir un mandat.

L'activité de négociation s'exerce, comme les autres activités de l'avocat, au sein et dans les locaux de son cabinet. Cette règle ne fait pas obstacle aux déplacements nécessaires en vue de la visite des biens à vendre ou à louer.

Article 4 :

- 1) *Les avocats ont la faculté de se regrouper pour mettre en commun divers moyens dans le but d'assurer à la clientèle le meilleur service en matière de négociation.*

Ils peuvent notamment centraliser dans un fichier commun, destiné à leur information et à celle de leurs clients, les offres de vente ou de location pour lesquels ils ont reçu mandat de rechercher un acquéreur ou un locataire.

- 2) *Ces groupements doivent être constitués de telle sorte que tout avocat s'engageant à respecter les conventions qui les régissent y soit automatiquement admis.*

Toute création de groupement devra être portée à la connaissance du ou des ordres des avocats concernés. Les statuts ou règlements devront y être déposés.

Le groupement, qu'il ait ou non la personnalité morale, ne peut être en relation directe avec la clientèle. Il ne doit avoir, en aucun cas, une activité propre de négociation. Aucun mandat ne peut être établi au nom du groupement.

Article 5 : seuls les organismes professionnels, statutaires ou non, sur le plan national ou local, peuvent faire, par tout moyen à leur convenance, une publicité informative générale sur la profession d'avocat, les services qu'ils peuvent offrir et les moyens dont ils disposent pour répondre aux besoins de la clientèle.

La publicité sur les biens à vendre ou à louer peut être faite, dans le respect du règlement intérieur du barreau de Paris, soit pour un seul bien par un ou plusieurs avocats, soit pour plusieurs biens par un même avocat, soit pour plusieurs biens par plusieurs avocats, sur la même annonce à la

condition que chaque offre puisse être attribuée à l'avocat détenteur du mandat.

L'affichage raisonnable des biens immobiliers pour lesquels l'avocat a un mandat est autorisé à l'extérieur et à l'intérieur de son cabinet. L'affichage dans une vitrine formant devanture de boutique est interdit.

Article 6 : l'Ordre des avocats contrôlera les conditions d'exercice de l'activité de négociation et le respect des règles déontologiques applicables en la matière ».

Les perspectives de cette décision n'auront échappé à personne !

Source Le bulletin du Bâtonnier