

L'avocat mandataire en transaction immobilière

Le mandat est défini par le Code civil comme «*l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom*».

L'activité de mandataire fait partie des missions de l'avocat :

" (L'avocat) peut recevoir mandat de négocier, d'agir et de signer au nom et pour le compte de son client."

(article 6.3 du Règlement Intérieur National des Avocats (R.I.N))

Plus particulièrement, pour ce qui concerne la vente immobilière, si les avocats ne s'y sont mis que très récemment, elle était déjà légitime, dès la réglementation des professions immobilières par la loi du 02 janvier 1970 dite Loi " HOGUET " :

«Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

Aux membres des professions dont la liste sera fixée par décret, 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 ».

L'article 95 du Décret du 20 juillet 1972 pris en application de cette disposition précise :

" Les dispositions réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne sont pas applicables, pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser dans le cadre de la réglementation de leur profession, aux notaires, aux avoués, aux avocats, aux huissiers de justice, aux géomètres experts, aux administrateurs judiciaires, aux experts fonciers et agricoles et aux experts forestiers. "

C'est en vertu de cette disposition que les notaires exécutent de longue date des mandats de vente.

Les avocats ne s'y sont véritablement intéressés que depuis 2009.

Le conseil national des barreaux a ainsi rédigé un guide en 2010, dont une 2ème édition est parue en 2014.

Il y rappelle que l'exercice du mandat doit, se faire dans le respect des principes essentiels de notre profession :

" L'avocat exerce ses fonctions avec dignité, conscience, indépendance, probité et humanité, dans le respect des termes de son serment."

Il respecte en outre, dans cet exercice, les principes d'honneur, de loyauté, de désintéressement, de confraternité, de délicatesse, de modération et de courtoisie.

Il fait preuve, à l'égard de ses clients, de compétence, de dévouement, de diligence et de prudence. "

(article 1.3 du R.I.N)

De surcroît, et en particulier lorsque l'avocat est unique rédacteur du contrat préliminaire (la promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique), nous assumons un devoir de conseil vis-à-vis des parties et nous devons veiller à la régularité et la pleine efficacité de l'acte.

Notre expérience, notre formation, nos règles déontologiques, nous rendent donc particulièrement aptes à exercer cette activité.