

COMMISSION DES REGLES ET USAGES

L'AVOCAT MANDATAIRE EN TRANSACTIONS

Guide pratique

L'avocat, professionnel du droit, est le mandataire naturel qui accompagne ses clients dans tous les actes de la vie civile. Il est, à ce titre et par sa connaissance du droit, tout désigné pour être chargé par un client de mener, dans toutes ses phases, une opération ayant pour objet l'achat d'un bien immobilier ou mobilier, sa vente ou sa mise ou prise en location. D'une manière générale, il peut intervenir pour le compte d'un client dans toutes les étapes d'un processus contractuel : la mission de l'avocat ne se limite pas à prodiguer des conseils et à rédiger des actes, elle peut également comprendre la recherche du cocontractant et la négociation du contrat avec celui-ci.

Cette activité de mandataire en transactions rentre dans les prévisions de l'article 6.3 du RIN qui décline les champs d'activités de l'avocat et aux termes duquel l'avocat « peut recevoir de ses clients un mandat »... « il peut recevoir mandat de négociier. » (al. 3)

La spécificité de la profession d'avocat impose toutefois que cette activité respecte un certain nombre de principes : « Le mandat écrit doit déterminer la nature, l'étendue, la durée de la mission de l'avocat, les conditions et modes d'exécution de la fin de celle-ci, ainsi que les modalités de sa rémunération. » (al. 8)





TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIERES	2
I – RAPPEL DES PRINCIPES	4
II – DOMAINES D'APPLICATION	5
III – DECLINAISON DES PRINCIPES	5
1. UNE ACTIVITE ACCESSOIRE	5
2. L'ACTIVITE DE MANDATAIRE	6
3. LE RESPECT DES PRINCIPES ESSENTIELS	8
IV – DEFINITION DE LA MISSION	9
1. UN MANDAT ECRIT	9
2. CONTENU DU MANDAT	9
3. LA REMUNERATION	9
- Une rémunération conforme à nos règles professionnelles	9
- Une rémunération d'activité de mandataire à la charge du mandant	10
- Une rémunération qui tient compte de tous les éléments du contexte	11
- En conclusion	11
V – EXECUTION DE LA MISSION	12
1. ANALYSE JURIDIQUE	12
2. PUBLICITE	12
3. MODALITES D'INTERVENTION DES AUTRES PROFESSIONNELS	12
4. RAPPORTS AVEC LE OU LES COCONTRACTANTS	12
5. RESPECT DES REGLES PROPRES A LA REDACTION DES ACTES	12
6. MANIEMENT DES FONDS	13
7. RESPECT DES REGLES SUR LA PREVENTION DU BLANCHIMENT	13
8. ACTES SUBSEQUENTS NECESSAIRES	13
9. ASSURANCES	13
ANNEXE : MODELE DE CONTRAT DE MISSION EN TRANSACTION IMMOBILIERE	14
1/ OBJET DU MANDAT	14
2/ OBJET DE L'OPERATION	15
3/ ANALYSE JURIDIQUE	15
4/ OBLIGATIONS GENERALES DU MANDANT	16





5/ OBLIGATIONS GENERALES DE L'AVOCAT MANDATAIRE	16
6/ DUREE DU MANDAT	16
7/ CLAUSE D'EXCLUSIVITE	17
8/ CONDITIONS FINANCIERES DE L'OPERATION ENVISAGEE	17
9/ MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION ET DU MANDAT	17
10/ DEVOIR D'INFORMATION	17
11/ INTERVENTION DE TIERS	18
12/ PUBLICITE	18
13/ ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES	18
14/ MANIEMENT DES FONDS	18
15/ REDACTION DES ACTES	18
16/ SIGNATURE DES ACTES	19
17/ ACTES SUBSEQUENTS	19
18/ REMUNERATION	19
19/ INTERRUPTION DE LA MISSION	20
20/ REDDITION DES COMPTES	20
21/ GARANTIE	20





I – RAPPEL DES PRINCIPES

L'avocat, professionnel du droit, est le mandataire naturel qui accompagne ses clients dans tous les actes de la vie civile. Il est, à ce titre et par sa connaissance du droit, tout désigné pour être chargé par un client de mener, dans toutes ses phases, une opération ayant pour objet l'achat d'un bien immobilier ou mobilier, sa vente ou sa mise ou prise en location. D'une manière générale, il peut intervenir pour le compte d'un client dans toutes les étapes d'un processus contractuel : la mission de l'avocat ne se limite pas à prodiguer des conseils et à rédiger des actes, elle peut également comprendre la recherche du cocontractant et la négociation du contrat avec celui-ci.

Cette activité de mandataire en transactions rentre dans les prévisions de l'article 6.3 du RIN qui décline les champs d'activités de l'avocat et aux termes duquel l'avocat « peut recevoir de ses clients un mandat »... « il peut recevoir mandat de négociier. » (al. 3)

La spécificité de la profession d'avocat impose toutefois que cette activité respecte un certain nombre de principes : « Le mandat écrit doit déterminer la nature, l'étendue, la durée de la mission de l'avocat, les conditions et modes d'exécution de la fin de celle-ci, ainsi que les modalités de sa rémunération. » (al. 8)

La mission de l'avocat mandataire en transactions se distingue de celle du courtier qui se limite à la seule mise en relation des parties contractantes et qui est par nature commerciale. En conséquence, toute clause du mandat en transaction qui pourrait conduire à la requalification du contrat en opération de courtage doit être prohibée tant parce que le courtage constitue une opération commerciale que parce que la mission de l'avocat ne peut se limiter à la seule opération de rapprochement des deux parties contractantes. Cette position correspond à la jurisprudence qui, pour lui reconnaître son caractère civil, exige bien que l'acte d'intermédiation qui peut incontestablement faire partie de la mission, soit accessoire à la prestation juridique de rédaction d'acte (CE 187054 188312 du 23 févr. 2000) ou de conseil (Cass. 1ère civ., 13 nov. 2002, pourvoi n° 00-13668). C'est aussi dans ce sens que s'était déjà prononcé le rapporteur de la loi du 31 décembre 1990 portant réforme des professions juridiques et judiciaires, approuvé sur ce point par le Garde des Sceaux (JOAN du 1er décembre 1990 discussion de l'art. 1). Pareillement, le mandat en transaction doit être distingué du contrat de commission qui pour constituer un acte de commerce est interdit à l'avocat.

Sur le plan déontologique, l'avocat mandataire en transactions agit bien en tant qu'avocat et non pas au titre d'une activité qui pour ne pas faire partie de son métier, serait néanmoins compatible avec ce dernier. Il doit donc, comme dans tous les autres actes de sa vie professionnelle, respecter les principes essentiels de la profession, tels qu'ils sont rappelés à l'article 1er du RIN. C'est à ce titre qu'il lui appartient, notamment, de veiller à son indépendance et de respecter les règles du conflit d'intérêts. Il ne peut en conséquence percevoir une rémunération d'une autre personne que de son mandant (avis déontologique du CNB approuvé par l'Assemblée Générale des 5 et 6 février 2010).

Il faut de ce qui précède conclure que l'avocat dans l'exercice de cette activité a un mode opératoire qui lui est propre et qui est différent de celui d'autres professionnels, agents immobiliers ou notaires, lesquels ont leur tradition et leur déontologie qui ne sont pas identiques à celles de l'avocat : l'indépendance de l'avocat et toutes les exigences relatives à son obligation de gérer les éventuels conflits d'intérêts ne sont pas de même nature ni de même intensité que pour les agents immobiliers ou les notaires et les clients de ces derniers le savent bien. Certes, le respect par l'avocat de ses principes déontologiques représente une contrainte supplémentaire par rapport aux autres professionnels ; elle s'explique aisément par un meilleur service rendu au client. Dans l'exercice de l'activité de mandataire en transactions, il ne s'agit donc pas d'imiter ou de faire un métier autre que le nôtre, mais d'assister en avocat nos clients lorsqu'ils envisagent une opération d'acquisition de vente ou de location avec un partenaire à chercher.



II – DOMAINES D'APPLICATION

L'activité de mandataire en transactions est ouverte à tous les types de transactions, notamment :

- achat, vente, baux, recrutement, financement
- plus généralement, tous types de contrats quel qu'en soit le domaine.

Elle peut concerner tous types de biens, immeubles, meubles corporels ou incorporels, mais également des biens immatériels, prestations, etc...

Il importe peu que la transaction, objet du mandat, présente en elle-même un caractère commercial pour les parties elles-mêmes, le mandat de l'avocat, pour autant qu'il respecte les principes rappelés ci-dessus, étant par essence civil.

III – DECLINAISON DES PRINCIPES

1. Une activité accessoire

Pour la jurisprudence, l'activité d'intermédiation reste civile si elle est accessoire à une mission juridique de conseil ou de rédaction d'acte ; l'intermédiation ne pourrait donc représenter une activité distincte d'une prestation juridique plus globale.

Le « *mandat en transactions* » peut donc, à l'évidence, faire partie d'une mission principale plus large préalable ou au moins concomitante : tel est le cas par exemple de l'avocat chargé du règlement d'une situation (divorce, succession, etc...) qui se voit confier le mandat de trouver un acquéreur pour un bien appartenant à l'actif à partager ou à transmettre ; tel est aussi le cas de la transmission d'une entreprise tant il est vrai que cette opération suppose le plus souvent une restructuration ou en tout cas un audit juridique préalable afin que l'entreprise en cause puisse être cédée ou apportée dans les meilleures conditions possibles.

Mais l'avocat peut aussi se voir confier la mission spécifique de préparer et d'accompagner la cession, la location ou l'acquisition d'un bien, à condition que sa mission ne se limite pas à la seule recherche du cocontractant. Dans cette hypothèse aussi, l'intermédiation doit rester accessoire à la mission juridique ; en conséquence, le mandat en transactions doit comprendre l'accompagnement juridique, fiscal et social de l'opération envisagée incluant les conseils sur les modalités et les conséquences de celle-ci et/ou la rédaction des contrats nécessaires à sa réalisation, quand bien même ne s'agirait-il que des contrats préparatoires (promesses unilatérales ou synallagmatiques), observation étant faite que même s'ils ne sont que préparatoires, lesdits actes configurent l'essentiel du dispositif juridique à mettre en œuvre.

Pourrait-on concevoir que l'activité d'un avocat soit exclusivement consacrée à celle de mandataire en transactions, chacune des missions comprenant effectivement l'étude, les conseils et la rédaction des actes correspondant ? La réponse à cette question ne peut se limiter à l'analyse de la jurisprudence déjà citée, laquelle semble bien caractériser l'accessoire par l'inclusion de l'intermédiation dans la mission juridique plus large, opération par opération. Il est en effet difficile de concevoir qu'un avocat consacre la totalité de son temps à cette activité : l'intermédiation deviendrait alors le seul point de ralliement de sa clientèle et sa qualité d'avocat disparaîtrait derrière celle d'intermédiaire en transaction.





2. L'activité de mandataire

L'avocat doit agir dans le seul intérêt de son mandant ce qui exclut qu'il puisse accepter d'intervenir comme intermédiaire pour le compte de deux clients ; une telle pratique s'analyserait en effet comme une opération de courtage interdite à l'avocat. Dans l'intermédiation qu'il initie avec un contractant éventuel, l'avocat représente et négocie au nom de son seul client. C'est bien ce qui est de l'essence même de la mission que le client confie à son avocat.

De ce qui précède se déduit le constat que la mission de l'avocat comprend toujours et en première phase l'évaluation de la situation juridique et fiscale du mandant dans le cadre de l'opération envisagée; et cette évaluation est exclusivement orientée sur la protection juridique et fiscale du mandant : capacité juridique pour vendre ou acheter, vérification des pouvoirs et des garanties à fournir ou obtenir, incidences juridiques ou fiscales, restructuration préalable à l'opération ou mise en place d'une structure d'accueil pour acquérir, étude objective de toutes les caractéristiques juridiques et fiscales du bien ou du droit qui est au centre de l'opération, etc. Dans cette première phase de la mission, la prise en compte des seuls intérêts du mandant ne pose pas de difficultés particulières, l'anticipation sur les attentes prévisibles du contractant n'intervient qu'aux seules fins de mettre le mandant dans la meilleure situation possible pour faire aboutir son projet en ce que celui-ci doit correspondre à une offre acceptable pour la contrepartie recherchée, quelle qu'elle soit.

Lorsqu'un contractant potentiel est approché, la situation devient plus complexe ; si en effet l'avocat mandataire négocie pour le compte exclusif de son mandant, il n'en est pas moins tenu d'un certain nombre d'obligations à l'égard de l'éventuel contractant : loyauté et véracité des informations transmises, information de la partie contractante sur les caractéristiques juridiques de l'opération, l'avocat ne pouvant en aucun cas se rendre complice d'un quelconque dol de la part de son mandant, nécessité de s'assurer de la réalité et donc de l'efficacité du consentement ainsi sollicité, etc. L'intervention d'un avocat dans une intermédiation ne peut se concevoir sans que ce dernier se dispense de l'application des règles déontologiques qui sont les siennes.

Assez fréquemment, l'avocat pourra aussi être amené à gérer des situations délicates entre contractants éventuels : gestion de la confidentialité des informations relatives à ces derniers et de la loyauté de leur « mise en concurrence » ... Certes c'est du point de vue et en considération des seuls intérêts de son mandant qu'il sera amené à se déterminer ; mais il ne peut pas pour autant se dispenser du respect de ses obligations déontologiques à l'égard des éventuels contractants en termes de confidentialité et de respect du secret professionnel, sans préjudice des sanctions civiles susceptibles d'être encourues sur le plan de la responsabilité délictuelle en cas de faute dans la conduite des pourparlers.

Il faut enfin bien comprendre qu'à l'issue de la négociation avec le contractant éventuel s'ouvrira la dernière phase de la mission, c'est-à-dire celle de la rédaction des actes concrétisant la réalisation de la mission ; et la question est alors de savoir si l'avocat qui a accepté la mission de son seul client et qui est intervenu jusque-là à son seul profit peut accepter de devenir rédacteur unique pour le cas où le contractant ne serait pas lui-même conseillé ou assisté, alors même qu'il en aurait été sollicité, d'un professionnel du droit, et en intégrant les conséquences à tirer de cette situation, certes dans le prolongement direct de la mission initiale, mais nouvelle par rapport à cette dernière.

La question est loin d'être théorique au regard des pratiques professionnelles des agents immobiliers et des notaires, observation étant faite qu'au travers de cette situation se profile une éventuelle répartition des honoraires correspondant. La réponse est bien évidemment positive dans son principe: cette compatibilité est d'autant plus évidente que la mission d'intermédiation est pour la jurisprudence, nous l'avons vu, accessoire à la mission de rédaction d'acte. De son côté, le mandant doit aussi être bien conscient de ce qu'il reste de son intérêt que son conseil soit rédacteur des conventions, même si l'absence de professionnel du droit au côté du cocontractant impose à l'avocat quelques obligations supplémentaires en termes d'information et même de conseil.





Sur le plan déontologique, les données de la question relèvent bien évidemment de l'application des principes essentiels qui régissent la profession d'avocat et notamment des dispositions des *articles 4 et 7 du RIN* qui admettent que l'avocat puisse être rédacteur unique et, avec l'accord de toutes les parties, se maintenir en situation de conflit d'intérêts. Dans la réalité, la réponse ne peut cependant s'énoncer aussi simplement. La gestion de la mission au niveau de la phase de rédaction implique en réalité, et d'une manière très concrète, la prise en compte de toutes les dimensions de cette problématique :

- La première dimension est celle du conflit d'intérêts : l'avocat ne peut envisager d'être rédacteur unique sans avoir en conscience géré en amont la situation de conflit d'intérêts entre son client et son contractant et cette gestion ne peut se limiter au simple accord de toutes les parties en cause, lesquelles peuvent effectivement, et conformément à l'*article 4 du RIN*, permettre à l'avocat de se maintenir dans cette situation. Cette gestion suppose que le contractant soit parfaitement éclairé sur les éléments constitutifs de son intérêt personnel ; elle pourra d'autant mieux se concevoir que l'avocat aura respecté ses obligations de loyauté et de véracité des informations transmises.
- La deuxième dimension est liée aux obligations que la jurisprudence fait peser sur l'avocat rédacteur unique (*Cass. 1ère civ., 27 nov. 2008, n° 07-18142*, Bull. civ., I, n° 267 ; D. 2009, p. 706, note Ch. Jamin ; RTDciv. 2009, p. 134, n° 2, obs. P.-Y. Gautier ; Gaz. Pal. 20 nov. 2009, p. 4, note J.-L. Magnier. – Adde, *Cass. 1ère civ., 25 févr. 2010, n° 09-11591, inédit*) dont il résulte que l'avocat est alors quasiment tenu d'une obligation de conseil à l'égard de chacune des parties contractantes, outre celle de veiller à l'équilibre des intérêts de chacune d'entre elles. De ce point de vue, le mandant pourrait, cela est évident, ne pas souhaiter voir son conseil devenir indirectement mais nécessairement le conseil du contractant. Toutefois son intérêt bien compris se retrouve assez simplement dans le constat que dans la situation envisagée, la rédaction des conventions n'est que la traduction du résultat de la négociation intervenue.
- La troisième dimension est aussi celle de la responsabilité professionnelle laquelle doit conduire à une grande prudence en ce domaine, en considérant que si l'une ou l'autre des parties constate ultérieurement, à tort ou à raison, qu'il a fait une « mauvaise affaire », il pourra être tenté de rechercher la responsabilité du rédacteur unique, sur le terrain du manque d'indépendance de celui-ci compte tenu justement de sa position « cumulée » de conseil de l'autre partie contractante. De ce point de vue encore, c'est de la transparence de la négociation, en amont de la rédaction des conventions, que s'apprécie cette problématique.

La position de rédacteur unique pour le compte des deux parties contractantes justifiera plus facilement que les parties s'accordent pour mettre les honoraires de rédaction à la charge d'une seule d'entre elles, ce qui peut représenter un avantage fiscal incontestable ; mais nous verrons ultérieurement que celui-ci reste en définitive assez limité, et que l'indépendance et l'exclusivité du conseil jusqu'aux actes d'exécution se défendent plus facilement lorsque la problématique n'est pas perturbée par la mise à la charge du contractant du mandant du règlement des honoraires de l'avocat du mandant.

De ce qui précède il faut conclure que le passage d'une mission exclusivement conçue pour le service du mandant à la phase de rédaction des actes au travers de laquelle l'avocat prend ainsi directement ou indirectement en charge les intérêts du contractant doit faire l'objet d'une réflexion attentive et concrète, et la question du règlement des honoraires, si elle ne doit pas être éludée, est à examiner en tenant compte de tous les éléments de la question sans se focaliser sur l'approche exclusivement fiscale. Il faut en conséquence considérer que les honoraires de la mission sont bien en principe dus par le mandant et exclusivement par lui, ce qui est la garantie que le conseil et l'exécution de la mission ont bien pour objet la seule défense des intérêts du mandant. Ce n'est qu'après avoir pris en compte toutes les dimensions de la question qu'il peut y être dérogé au niveau de la phase de rédaction des actes et avec l'accord parfaitement éclairé de toutes les parties.





3. Le respect des principes essentiels

L'avocat intervenant en qualité de mandataire en transactions apporte à son mandant et au cocontractant de ce dernier des garanties découlant de son statut professionnel. Ces garanties résultent notamment du respect des principes professionnels inclus dans le RIN :

- respect des principes essentiels (*art. 1 du RIN*), dont l'exigence d'indépendance ;
- respect absolu du secret professionnel tant pour l'activité de conseil que de consultation (*art. 2 du RIN*) ;
- respect des règles du conflit d'intérêts (*art. 4 du RIN*), notamment s'il est amené à accepter, comme vu ci-dessus, une position de rédacteur unique ;
- respect des règles relatives à la rédaction d'actes (*art. 7 du RIN*), dont notamment :
 - refus de participer à la rédaction d'un acte manifestement illicite ou frauduleux,
 - vérification de la validité et de la pleine efficacité de la convention.

L'avocat apporte à son client, outre sa qualification de professionnel du droit, les garanties données au titre de sa responsabilité professionnelle pour laquelle il est assuré.



IV – DEFINITION DE LA MISSION

1. Un mandat écrit

L'obligation de la rédaction d'un mandat écrit résulte notamment des dispositions des *articles 6.3 et 6.4 du RIN*.

Le mandat signé par le mandant doit être accepté par l'avocat (*art. 1984 du Code civil*). Il implique l'obligation pour l'avocat de rendre compte de sa gestion (*art. 1993 du Code civil*).

Il doit être établi en autant d'exemplaires que de parties (*art. 1325 du Code civil*).

2. Contenu du mandat

Le mandat doit impérativement :

- contenir l'identification précise du client,
- définir précisément la mission,
- rappeler la mission juridique principale, dont l'opération envisagée est l'accessoire,
- identifier clairement le bien ou l'objet de la transaction,
- préciser les conditions de l'opération envisagée (dont notamment le prix d'acquisition ou de cession du bien, la marge de négociation, les modalités d'intervention de tiers et la prise en charge de celles-ci),
- d'une manière générale préciser le mandat d'initier avec tout contractant éventuel, les pourparlers propres à réaliser l'opération, tant dans son principe (contacter et négocier au nom du mandant), ses modalités pratiques d'exécution (cercle des destinataires de l'offre contractuelle et publicité éventuelle à mettre en œuvre), que ses limites (pouvoir ou non de conclure l'accord définitif),
- définir les modalités de maniement des fonds et l'obligation de reddition des comptes,
- prévoir le montant et le mode de rémunération de l'avocat,
- prévoir sa durée, les modalités de rupture et leurs conséquences.

3. La rémunération

A titre préliminaire, il convient de rappeler que la rémunération de l'avocat mandataire en transactions ne peut en aucun cas être purement et simplement calquée sur celle d'autres professionnels intervenant concurremment dans ce domaine d'activité, comme par exemple les agents immobiliers.

- Une rémunération conforme à nos règles professionnelles

Tout d'abord, s'agissant de la rémunération d'une activité d'avocat, celle-ci reste soumise aux règles de la fixation des honoraires, dont notamment l'*article 10 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971* et l'*article 11 du RIN*.

Compte tenu de la spécificité de l'intervention de l'avocat mandataire en transactions et notamment de l'obligation de faire signer par le client un mandat écrit, il est exclu que ce mandat ne comprenne pas une convention d'honoraires.

Nos règles interdisent le pacte de quota litis pur et simple. La convention ne peut donc prévoir que l'avocat ne sera rémunéré qu'en cas de succès de l'opération ; cette position se comprend d'autant mieux que la mission de l'avocat ne se limite pas à la recherche du contractant, mais comprend aussi l'étude de tout l'environnement juridique, fiscal et social, laquelle étude sera faite que l'opération soit ou non réalisée. En revanche, et bien évidemment, la convention peut prévoir un honoraire de résultat se rajoutant à un honoraire fixe. Mais le plus simple est peut-être de scinder la rémunération de l'avocat en deux parties, celle relative à la mission de conseil et celle relative à la rédaction des actes qui ne sera effectivement due que si l'opération a abouti. Cette manière de procéder aura en outre l'avantage de pouvoir traiter séparément chacune de ces rémunérations au regard de la question de savoir lequel des contractants devra en supporter la charge définitive.

L'honoraire peut être exprimé en un pourcentage déterminé appliqué au montant de la transaction.



- Une rémunération d'activité de mandataire à la charge du mandant

Outre l'application des principes généraux ci-dessus énoncés, des règles particulières découlent du fait que l'avocat intervient dans le cadre d'un mandat : la rémunération de l'avocat ne peut être convenue qu'avec son mandant, elle est exclusive de toute autre rémunération ou commission de la part d'un tiers promoteur immobilier, banquier ou assureur par exemple, au titre de l'opération ainsi facilitée. Il est de même exclu que l'avocat soit commissionné par un agent immobilier au titre d'un quelconque apport d'affaires, ce qui n'interdit bien entendu pas que l'avocat, si le mandat le prévoit, délègue une partie de sa mission au profit de ce dernier et dont la rémunération sera convenue dans le mandat.

La qualification de mandat exclut que l'honoraire convenu avec le mandant soit « facturé » au nom du contractant de ce dernier.

Une première précision doit être apportée : il est bien évidemment toujours possible dans le cadre d'une cession de prévoir que l'acquéreur payera en lieu et place du vendeur une dette, quelle qu'en soit la nature, de ce dernier ; mais dans ce cas le prix convenu inclut bien la charge de payer un tiers, créancier du vendeur, au travers d'une délégation parfaite ou imparfaite. Dans ce cas, la base des droits d'enregistrement, qui est au cœur de la problématique fiscale, reste bien le prix total, la prise en charge de la dette du vendeur n'en constituant qu'un élément particulier.

Mais lorsqu'il s'agit dans le cadre de la mission de mandataire en transactions pour le compte du vendeur, de mettre des frais et honoraires à la charge de l'acquéreur pour les « sortir » de la base taxable, la question est de savoir si ces frais et honoraires sont une réelle charge de l'acquéreur et facturés à ce titre au nom de ce dernier. Cette question recevrait une réponse positive simple si l'avocat mandataire agissait pour le compte de l'acquéreur ce qui n'est évidemment pas le cas tout au moins pour ce qui concerne la mission initiale, puisque la nature même du mandat en transaction en fait l'accessoire de la mission première de conseil et de rédaction pour le compte du mandant : la mission de conseil du vendeur ne peut, à l'évidence, être facturée au nom de l'acquéreur, sauf à dénaturer complètement la mission de l'avocat.

Certains voient dans cette exigence un frein au développement de cette activité par l'avocat et pensent que l'application de cette règle interdira de fait l'intervention de l'avocat dans ce domaine d'activité en raison de l'incidence fiscale. Si en effet le vendeur majore le prix lié au fait qu'il entend le faire financer par l'acquéreur, cela aura pour conséquence de faire rentrer ce supplément de prix dans la base de taxation des droits de mutation. Mais à y bien réfléchir, il faut prendre la mesure de cette « contrainte fiscale » qui reste en définitive assez limitée. Si l'on suppose, par exemple que les honoraires de l'avocat représentent 7% du prix et si le vendeur veut obtenir un prix net de 100, il devra vendre 107 pour payer à son mandataire 7. L'acquéreur payera 107 plus 5% de droits d'enregistrement, soit 5,35. Cette situation se compare à celle où l'acquéreur accepterait de prendre à sa charge les honoraires dus par le vendeur ; le prix de vente serait alors de 100 net pour le vendeur et l'acquéreur payerait en outre les honoraires 7 plus les droits d'enregistrement calculés sur le prix de vente de 100, soit 5. La mesure de l'économie que représente cette seconde modalité est alors de $0,35/107$ pour l'acquéreur... la question est bien de savoir si cet intérêt justifie l'abandon de l'exclusivité de celui du vendeur ?

Comme nous l'avons vu ci-dessus, la convention par laquelle le contractant du mandant accepterait d'être « facturé » à son nom d'une partie des honoraires du mandataire ne peut qu'être elle-même la conséquence de l'acceptation par tous d'une mission de rédaction dans l'intérêt de toutes les parties.





- Une rémunération qui tient compte de tous les éléments du contexte

Comme nous l'avons expliqué ci-dessus, le mandant peut accepter dans le cadre de l'exécution de la mission que son mandataire devienne rédacteur unique des conventions qui traduiront en actes le résultat de la mission, ce qui supposera de sa part qu'il accepte en conséquence que dans le cadre de la rédaction de celles-ci, son mandataire devienne aussi indirectement le conseil du contractant.

Cette situation, certes dans le prolongement de la mission initiale, ne pourra en réalité s'envisager que si la situation de conflit d'intérêts peut être gérée par l'avocat, dans des conditions acceptables pour le mandant, et en particulier n'intervenir qu'après négociation et accord des parties sur toutes les autres conditions de la convention.

Sous ces conditions et réserves, il est possible d'aménager la situation en prévoyant de scinder la rémunération initiale de l'avocat mandataire en transactions entre d'une part, les honoraires de conseil et de recherche d'un contractant (non exclusif d'un honoraire de résultat) qui ne peuvent être mis qu'à la charge du mandant et, d'autre part, les honoraires de rédaction d'actes dont les parties pourront convenir d'en faire finalement supporter la charge sur l'une ou l'autre d'entre elles.

Il est exact que d'autres professionnels, et notamment les agents immobiliers ou les notaires, ne s'imposent pas une telle rigueur ; mais il serait dommage de ne pas comprendre que la plus grande exigence de notre déontologie est le gage du meilleur service de notre client. C'est cette considération qu'il faut faire comprendre et partager avec ce dernier en expliquant peut-être aussi que l'analyse qui se limiterait à une seule démarche d'économie fiscale étroitement considérée est porteuse d'une ambiguïté sur la véritable nature de notre mission. L'exclusivité de nos prestations, que la plupart des autres professionnels n'offrent pas, est légitimement facturable à son seul bénéficiaire.

- En conclusion

Pour permettre toutes les évolutions que les clients pourraient souhaiter, la convention d'honoraires qui accompagne le « mandat en transactions » peut prévoir notamment deux postes de rémunération :

- un honoraire fixe doublé le cas échéant d'un honoraire de résultat correspondant à la partie de la mission de conseil au sens large du terme et devant impérativement rester à la charge définitive du mandant. Le temps passé ou l'importance de l'affaire par la référence à un pourcentage du montant de l'opération peuvent bien évidemment être utilisés.

- un honoraire correspondant à la mission de rédaction dont il n'est pas exclu qu'il puisse être fixé en un pourcentage du montant de la transaction et qui pourra, si les parties en sont d'accord et sous les réserves ci-dessus exposées, être mis à la charge du contractant du mandant.

Si la mission comprend l'intervention de tiers (experts, diagnostiqueurs, géomètres, ...) ou d'administrations ou services divers (conservation des hypothèques, registre du commerce ou de la propriété intellectuelle ...), il peut être convenu que les frais correspondant seront payés directement par le mandant voire même son contractant.

La convention rappellera le contrôle du Bâtonnier.





V – EXECUTION DE LA MISSION

1. Analyse juridique

Le mandat de recherche d'un cocontractant devant rester une activité accessoire, il doit donc être précédé ou au moins accompagné d'une analyse juridique portant tant sur la situation du mandant au regard de l'opération envisagée que de l'opération elle-même.

En particulier, l'avocat doit veiller à analyser toutes les caractéristiques juridiques du bien ou de la prestation proposée ou recherchée pour le compte de son mandant.

Il doit analyser les conséquences de la transaction au plan juridique et fiscal, qu'il s'agisse des droits de mutation ou de la taxation des plus-values réalisées à l'occasion de l'opération.

2. Publicité

La question de la publicité recouvre en fait deux aspects : la publicité de l'avocat pour son activité de mandataire en transactions d'une part et la publicité spécifique à chaque mandat d'autre part.

- L'avocat a droit de faire savoir que l'activité de mandataire en transactions fait partie de ses domaines d'activité. Néanmoins, le caractère nécessairement accessoire de celle-ci lui interdit de se présenter comme intervenant exclusivement dans ce domaine.
Le contrôle du respect de cette règle relève des conseils de l'Ordre.
- La publicité spécifique à chaque mandat devra répondre aux principes essentiels et sera tout d'abord et surtout exclusive de toute forme de démarchage. Le respect du principe de dignité conduira l'avocat à éviter que son local professionnel se transforme en devanture d'agence immobilière où son activité apparaîtrait principalement organisée autour de ce métier.

Les règles régissant la publicité des avocats n'interdisent pas la distribution de publications regroupant les offres d'avocats mandataires en transactions, ni bien évidemment la création de sites Internet.

3. Modalités d'intervention des autres professionnels

La conclusion d'une transaction peut nécessiter l'intervention d'autres professionnels tels que des experts techniques, évaluateurs, diagnostiqueurs, notaires en cas d'actes soumis à publicité foncière.

Le mandat doit préciser les modalités de leur désignation et de la prise en charge de leur rémunération.

4. Rapports avec le ou les cocontractants

Certaines règles spécifiques s'imposent à l'avocat mandataire en transactions du fait de sa qualité même d'avocat.

Les principes essentiels impliquent d'agir avec loyauté non seulement envers son client, mais également envers les éventuels cocontractants. Il doit les informer de la possibilité qu'ils ont de se faire assister eux-mêmes par leur propre avocat (*art. 7.2 du RIN*).

5. Respect des règles propres à la rédaction des actes

Lorsqu'il s'agira de concrétiser les conventions faisant l'objet de la mission, deux situations peuvent se présenter :

- ou bien le contractant est lui-même assisté d'un avocat et la rédaction de la convention pourra se faire conjointement. Cette situation est la plus simple, elle évitera d'avoir à résoudre la question de la mise des honoraires dus par l'un des contractants à la charge de l'autre, ce qui n'exclura pas la possibilité pour les avocats en cause de s'entendre, en toute transparence vis-à-vis de leurs clients respectifs, sur la répartition des honoraires susceptibles d'être rattachés à la mission de rédaction des actes.

- ou bien le contractant ne répond pas positivement à l'invitation qui lui est faite par l'avocat mandataire de se faire ainsi assister d'un conseil. Dans ce cas l'avocat mandataire est amené à être rédacteur unique ; il ne peut, compte tenu des conséquences de cette situation et comme nous l'avons vu ci-dessus, le faire qu'avec l'accord de son client, le tout en conformité avec les *articles 4 et 7 du RIN* en tenant en particulier compte de ce que « *l'avocat rédacteur d'un acte juridique assure la validité et la pleine efficacité de l'acte selon les prévisions des parties* » et que « *l'avocat seul rédacteur d'un acte veille à l'équilibre des intérêts des parties.* »

6. Maniement des fonds

Les règles sur le maniement des fonds des avocats doivent être respectées.

De ce fait, les fonds devront (sauf en cas de transaction immobilière dans lequel l'acte translatif de propriété sera nécessairement un acte notarié) être déposés à la CARPA.

7. Respect des règles sur la prévention du blanchiment

L'activité de transaction figure parmi les sept items de l'article *L. 561-3 I* du Code monétaire et financier.

Le 2) de cet article prévoit en effet :

« Les personnes mentionnées au 13° de l'article L 561-2 sont soumises aux dispositions du présent chapitre lorsque dans le cadre de leur activité professionnelle :

1° elles participent au nom et pour le compte de leur client à toute transaction financière ou immobilière.

2° elles assistent leur client dans la préparation ou la réalisation des transactions concernant :

a) l'achat et la vente de biens immobiliers ou de fonds de commerce,

b)... »

De ce fait, l'avocat devra procéder à un examen de l'opération en fonction de son montant, de la qualité des donneurs d'ordre ou des bénéficiaires, identifier correctement le client, conserver systématiquement les renseignements et documents correspondants.

8. Actes subséquents nécessaires

L'avocat est tenu d'accomplir toutes les formalités subséquentes à l'opération une fois celle-ci conclue de manière à en assurer la régularité et l'efficacité.

Il devra notamment veiller aux éventuelles opérations d'enregistrement, de publicité ainsi qu'au respect des éventuelles obligations déclaratives.

9. Assurances

L'activité de mandataire en transactions entre dans le champ d'activités autorisé de l'avocat.

Elle est en conséquence en principe couverte par l'assurance responsabilité professionnelle souscrite notamment au travers des barreaux ; l'avocat devra vérifier auprès de son Ordre que cette position a bien été validée par la police d'assurance souscrite par ce dernier.

Il devra d'autre part veiller à souscrire une couverture d'assurance suffisante au regard de l'importance des opérations dont il sera chargé, notamment en souscrivant à des lignes de couvertures complémentaires si nécessaire.



ANNEXE : MODELE DE CONTRAT DE MISSION EN TRANSACTION IMMOBILIERE

© Conseil national des barreaux

Le document-type ci-dessous constituant un modèle n'est proposé qu'à titre informatif. Il vous appartient de l'adapter en fonction de la nature et du contexte du contrat, de votre situation précise et de l'évolution des textes en la matière. A ce titre, son utilisation ne saurait en aucune manière engager la responsabilité du Conseil national des barreaux

CONTRAT DE MISSION EN TRANSACTION IMMOBILIERE

(Modèle proposé en l'état des textes en vigueur au 1^{er} janvier 2012)

ENTRE LES SOUSSIGNES : (IDENTIFICATION DES PARTIES)

Monsieur ou la société X

.....
..... :

ci-après dénommé LE MANDANT,

Et :

Maître Y ou la société d'exercice d'avocats,

.....
..... :

ci-après dénommée LE MANDATAIRE

1/ OBJET DU MANDAT

Par la présente, le MANDANT confie au MANDATAIRE qui accepte la mission :

- de l'assister et le conseiller pour la réalisation du projet de :

.....
..... *(Cession ou acquisition)*

- de le représenter en vue de la prise de tout contact en son nom et pour son compte aux fins de parvenir à la réalisation de l'opération envisagée aux charges et conditions qui seront définies ci-après.



2/ OBJET DE L'OPERATION

(Désignation des biens ou droits à céder ou acquérir)

.....

.....

.....

3/ ANALYSE JURIDIQUE

Dans le but de réaliser l'objet du mandat et de mener l'opération au mieux des intérêts du MANDANT, l'avocat MANDATAIRE procèdera à une analyse juridique, tant du bien objet de l'opération, que des conditions et conséquences juridiques et fiscales de celle-ci pour le MANDANT.

Sa mission comprendra notamment :

- L'analyse des caractéristiques juridiques et fiscales *des biens et droits à céder (ou à acquérir)*,
- l'élaboration de tous documents de description et de présentation *des biens ou droits concernés (ou l'analyse critique des documents de présentation s'il s'agit d'une mission d'acquisition)*,
- l'établissement et la vérification de l'origine de propriété *(si besoin, mais souvent utile même en cas de bail)*,
- l'étude des conditions juridiques et fiscales de *la cession (ou de l'acquisition)*,
- l'étude des modalités juridiques particulières de *la cession (ou de l'acquisition)* :
 - * *conditions suspensives ou résolutoires*,
 - * *réserve de propriété*,
 - * *régime des garanties offertes par le cédant et des garanties de paiement à obtenir du cessionnaire en cas de paiement à terme (si nécessaire et réciproquement en cas d'acquisition)*,
- l'établissement de tous les actes préparant et concrétisant l'opération envisagée,
- la collecte de toutes informations ou documents utiles auprès des organismes ou tiers,
- l'obtention de tous documents ou autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération,
- l'assistance et le conseil du MANDANT lors de toute négociation avec le co-contractant éventuel,
- l'appréciation des conséquences juridiques et fiscales de l'opération pour le MANDANT en vue d'aider ce dernier dans sa prise de décision.



4/ OBLIGATIONS GENERALES DU MANDANT

Le MANDANT s'engage sans aucune restriction à fournir à l'avocat MANDATAIRE tous renseignements ou documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

Par les présentes, il donne d'ores et déjà toutes les autorisations qui pourraient être requises pour permettre à l'avocat MANDATAIRE d'accomplir sa mission : procuration est à ce titre expressément donnée à l'avocat MANDATAIRE à l'effet de demander auprès de tout organisme ou administration, tous renseignements ou informations qui seraient nécessaires pour la réalisation de l'opération

Il s'engage également à tenir informé l'avocat de tous éléments et renseignements pouvant avoir une incidence sur le déroulement, les conditions et la conclusion de l'opération et ses conséquences.

Il s'engage de même à lui transmettre tous documents relatifs à l'opération.

5/ OBLIGATIONS GENERALES DE L'AVOCAT MANDATAIRE

L'avocat MANDATAIRE s'engage à tout mettre en œuvre pour s'assurer du strict respect des règles et de son éthique professionnelle pour la bonne réalisation de l'opération envisagée.

L'avocat MANDATAIRE s'engage en particulier à respecter le secret professionnel pour toutes les informations qui pourraient lui être données par le MANDATAIRE et dont la révélation ne serait pas strictement nécessaire à l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

6/ DUREE DU MANDAT

Le mandat est donné pour une durée de *six mois* à compter de sa signature.

A l'expiration de ce délai (le premier délai de six mois), il se renouvellera par tacite reconduction pour une durée indéterminée, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours avant l'arrivée du terme.

Dans cette hypothèse, le mandat ainsi renouvelé pourra être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties, la résiliation prenant effet quinze jours après la date de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par l'une ou l'autre des parties à cette fin.

Le mandat pourra cependant être révoqué à tout moment pour justes motifs par le MANDANT.

L'avocat MANDATAIRE pourra également à tout moment demander à être déchargé de sa mission, s'il estime que les conditions nécessaires à sa poursuite ne sont plus réunies.



7/ CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le mandat est donné à titre exclusif pour toute la durée définie ci-dessus.

Pendant celle-ci, le MANDANT s'engage à transmettre à l'avocat MANDATAIRE toute demande ou offre qui pourrait lui être adressée personnellement.

Il s'interdit en outre de conclure l'opération pendant un délai *de six (ou douze) mois* à compter de la fin du mandat et de son éventuelle prorogation avec tout co-contractant qui lui aurait été présenté par l'avocat MANDATAIRE dans le cadre de sa mission, sauf à assurer à l'avocat MANDATAIRE le paiement de l'intégralité de la rémunération prévue ci-après.

8/ CONDITIONS FINANCIERES DE L'OPERATION ENVISAGEE

Le prix de *cession (ou d'acquisition)* ou les conditions financières de l'opération envisagée est fixé à euros pour une cession aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière (il peut être utile dans certain cas de préciser les conditions particulières de l'opération, vente ou acquisition en l'état, garantie particulière, prise en charge de passif, ou toute autre condition dont l'acceptation ou non a une incidence sur le prix).

Toute modification des conditions juridiques, économiques ou financières devra faire l'objet d'un accord préalable du MANDANT.

Option

Par dérogation à ce qui précède, l'avocat MANDATAIRE disposera d'une marge de négociation d'ores et déjà fixée à % du prix ci-dessus arrêté.

9/ MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION ET DU MANDAT

Le MANDANT donne tous pouvoirs à l'avocat MANDATAIRE en vue d'exécuter sa mission, notamment de faire tout ce qui sera utile pour parvenir à la conclusion de l'opération, de réclamer toutes les pièces utiles auprès de toute personne privée ou publique nécessaires à l'opération, d'indiquer, présenter ou faire visiter les biens à vendre à toute personne qu'il pourra juger utile (ou visiter tout bien susceptible d'être acquis), satisfaire toutes les obligations de déclaration légales ou réglementaires, établir tous les dossiers techniques nécessaires, de manière générale d'entreprendre toute démarche pour l'accomplissement de l'opération.

10/ DEVOIR D'INFORMATION

L'avocat MANDATAIRE tiendra régulièrement informé son MANDANT de l'exécution de sa mission, de son évolution et des événements relatifs à celle-ci.



11/ INTERVENTION DE TIERS

L'avocat MANDATAIRE a d'ores et déjà tous pouvoirs pour contracter au nom du MANDANT avec tout professionnel tiers dont l'intervention serait nécessaire ou simplement utile pour l'accomplissement de la mission.

Le coût de cette (ou ces) intervention(s) sera pris en charge par le MANDANT sur présentation des factures (à moins que ce coût ne soit inclus dans les honoraires fixes de l'avocat MANDATAIRE).

L'avocat MANDATAIRE s'engage toutefois à informer le MANDANT de tout contrat pouvant être passé en son nom.

12/ PUBLICITE

Pour la réussite de l'opération envisagée, l'avocat MANDATAIRE est autorisé à faire toutes publicités qu'il jugera nécessaires.

Le coût de ces publicités restera à la charge du MANDANT.

Option : le coût de la publicité restera à la charge de l'avocat mandataire.

L'avocat MANDATAIRE (si le coût des publicités reste à la charge du MANDANT) informera préalablement le MANDANT du contrat qu'il envisage de passer en son nom et pour son compte.

13/ ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

L'avocat MANDATAIRE s'engage à effectuer toutes formalités, déclarations, demandes d'autorisation que l'opération pourrait rendre nécessaires.

14/ MANIEMENT DES FONDS

Les fonds qui pourraient être dus au MANDANT et qui seront réglés à l'avocat MANDATAIRE seront déposés sur son compte CARPA.

15/ REDACTION DES ACTES

L'avocat MANDATAIRE rédigera tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération, à l'exception de ceux relevant du monopole d'un autre professionnel (avant-contrats, promesses, actes divers..).

L'avocat MANDATAIRE est d'ores et déjà autorisé par le MANDANT à accepter d'être seul rédacteur des actes nécessaires à la réalisation de l'opération. En donnant cet accord, le MANDANT accepte qu'à ce titre l'avocat MANDATAIRE veille à l'équilibre des intérêts du contrat et éclaire pleinement le contractant sur la portée juridique et fiscale des engagements par lui souscrits. Dans ce cas, les parties pourront le cas échéant convenir de la répartition de la charge des honoraires correspondant à la rédaction desdits actes.





16/ SIGNATURE DES ACTES

Le MANDANT donne par les présentes, pouvoir à l'avocat MANDATAIRE de signer pour son compte tout acte nécessaire à la réalisation de la mission.

Par les présentes le MANDANT autorise expressément l'avocat MANDATAIRE à l'engager par la signature de toute promesse ou compromis dans les limites fixées par le présent mandat.

Option : *L'avocat présentera à la signature du MANDANT tous actes concrétisant la réalisation définitive de l'opération.*

17/ ACTES SUBSEQUENTS

L'avocat MANDATAIRE est tenu, sauf au cas où son mandat aurait été révoqué, d'accomplir ou de veiller au bon accomplissement de toutes les formalités exigées ou nécessaires à la clôture de l'opération dont il a la charge.

18/ REMUNERATION

Le MANDANT réglera à l'avocat MANDATAIRE pour l'exécution de la mission d'assistance et de conseil telle que définie ci-dessus :

* honoraire fixe de euros *H.T.* payable selon les modalités suivantes :

.....

* honoraire complémentaire en cas de réalisation de l'opération :

.....

En cas de réalisation de l'opération par la conclusion des actes correspondant, le MANDANT versera à l'avocat MANDATAIRE un honoraire de résultat égal à% de

* honoraire de rédaction d'actes :

.....

Les honoraires de rédaction d'actes seront calculés selon les modalités suivantes :

Ces honoraires pourront ou seront mis à la charge du co-contractant.

Rappel (si nécessaire) :

Les frais et honoraires dus à d'autres professionnels que les termes du présent mandat laissent à la charge du MANDATAIRE seront réglés directement par celui-ci sur présentation des factures.

Il est rappelé que toute contestation relative à la fixation des honoraires de l'avocat MANDATAIRE ainsi que le recouvrement par celui-ci de ses honoraires sont soumis aux dispositions de la loi n° 72-1130 du 31 décembre 1971 et à celles du décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991.





19/ INTERRUPTION DE LA MISSION

En cas d'interruption de la mission, que cette dernière soit à l'initiative du MANDANT ou du MANDATAIRE, l'avocat aura droit au règlement de la part de l'honoraire fixe correspondant à l'activité déployée jusqu'au jour de la cessation de celle-ci.

Si le mandat prévoit que l'avocat supportera des frais induits par l'opération par dérogation à cette disposition, ces frais seront mis à la charge du MANDANT qui en devra le paiement si la cessation de la mission avant son terme lui est imputable.

Si la réalisation de l'opération intervient dans le délai de six mois (*ou douze mois*) après la révocation du mandat avec un contractant qui aurait été présenté au MANDANT par l'avocat MANDATAIRE révoqué, ce dernier aura droit à l'intégralité de l'honoraire complémentaire convenu en cas de réalisation.

20/ REDDITION DES COMPTES

En fin de mandat, l'avocat MANDATAIRE adressera dans les meilleurs délais au MANDANT un décompte détaillé retraçant les flux financiers induits par l'opération conclue.

Ce décompte retracera notamment toutes les sommes encaissées au titre de l'opération par les parties au présent mandat.

Il détaillera tous les honoraires réglés tant par le MANDANT que par le co-contractant (*par exemple honoraire de rédaction d'actes*) à l'avocat MANDATAIRE.

Il détaillera également tous les frais ou honoraires réglés à des tiers, dont l'intervention a été nécessaire à la réalisation de l'opération.

21/ GARANTIE

Conformément à ses règles professionnelles, l'avocat MANDATAIRE est garanti par un contrat de responsabilité civile souscrit par son Ordre des avocats auprès de la compagnie

Fait à le

En ... exemplaires originaux

LE MANDANT

L'AVOCAT MANDATAIRE







© Conseil national des barreaux

22 rue de Londres

75009 Paris

Tél. 01 53 30 85 60

Fax. 01 53 30 85 62

www.cnb.avocat.fr

reglesetusages@cnb.avocat.fr

cnb@cnb.avocat.fr

**CE DOCUMENT A ETE ELABORE PAR LA COMMISSION DES REGLES ET USAGES
DU CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX A DESTINATION EXCLUSIVE DES AVOCATS**

Il ne doit en aucun cas faire l'objet d'une diffusion ou d'une rediffusion en dehors du strict cadre de la profession. A ce titre, sa reproduction et sa réutilisation ne sont autorisés sans accord préalable qu'aux avocats et pour un usage lié à leur activité professionnelle. Toute autre diffusion ou réutilisation est soumise à autorisation préalable du Conseil national des barreaux qui en conserve tous les droits de propriété intellectuelle. Elle reste dans tous les cas subordonnée au respect de l'intégrité de l'information et des données et à la mention précise des sources.