

Advocaten als syndicus van appartementsgebouwen?

Sedert de invoering van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, is er discussie gerezen tussen het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en advocaten die het mandaat van syndicus waarnemen in mede-eigendommen. Naar oordeel van het Beroepsinstituut behoort de uitoefening van het mandaat van syndicus enkel tot haar leden en kunnen advocaten niet als syndicus worden aangesteld.

Hiertoe werden er door het Beroepsinstituut diverse procedures opgestart tegen de diverse Ordes van Advocaten die ons land telt. Zo werd het reglement advocaat-syndicus van de Franstalige Orde van Advocaten¹ aangevochten bij het Hof van Cassatie; zonder succes evenwel, want het Beroepsinstituut haalde er geen gelijk². Het reglement advocaat-syndicus van de Vlaamse Orde van Advocaten³ werd door het Beroepsinstituut voor de Raad van State aangevochten; de molen van de Raad van State maalt evenwel traag, en er is tot op heden nog geen uitspraak gedaan⁴.

Sedert een aantal jaren worden ook individuele advocaten aangevallen door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Diverse procedures werden opgestart, teneinde hen te horen verbieden verder op te treden als syndicus in mede-eigendommen.

In een procedure waarin Mr. Ivan Coppens optrad als raadsman van de Orde van Advocaten te Brugge, oordeelde reeds in 2003 eerst de rechtbank van eerste aanleg te Brugge dat niets een advocaat kon beletten om als syndicus op te treden⁵. Prompt tekende het Beroepsinstituut hoger beroep aan; dit beroep werd thans door het Hof van Beroep te Gent⁶ als ongegrond afgewezen bij arrest van 28 maart jl. Het lijkt erop dat hiermee definitief een einde wordt gesteld aan deze discussie: het behoort volgens het Hof immers tot de vaste beroepsgebruiken van advocaten om als syndicus op te treden. Meer nog, volgens het Hof van Beroep zijn advocaten bijzonder geschikt om de taak van syndicus uit te oefenen, aangezien het beheer van de mede-eigendom een bijzondere kennis vereist, en de advocaat ook over de beste vaardigheden beschikt om te onderhandelen met derden of in geval van conflicten tussen mede-eigenaars.

Met deze uitspraak komt een einde aan de onduidelijkheid die door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars werd gezaaid. Vele advocaten treden als syndicus op in mede-eigendommen, en zij worden thans gevrijwaard van de ten onrechte aanklachten van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Een kopie van het arrest kan bekomen worden van Mr. Ivan Coppens.

¹ Règlement de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone du 19 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires, BS, 12 mei 2004;

² Cass., 24 maart 2005, www.cass.be;

³ Règlement inzake de advocaat-syndicus van een vereniging van mede-eigenaars d.d. 25 november 2002

⁴ Wel is er reeds een advies van de auditeur, die adviseert dat de Raad van State zich onbevoegd dient te verklaren;

⁵ Rb. Brugge, eerste kamer, AR 01/395/A, onuitg.;

⁶ AR 2003/AR/1148.