

**OFFICIELE BERICHTEN — AVIS OFFICIELS****ORDRE DES BARREAUX FRANCOPHONES ET GERMANOPHONES**

[S - C - 2004/18058]

**Règlement du 19 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires**

Considérant que l'arrêté royal du 6 septembre 1993 régit notamment la fonction contractuelle de syndic de biens immobiliers en copropriété;

Que l'article 4 autorise l'exercice de la fonction de syndic aux personnes qui agissent en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels pour autant qu'elles soient soumises à la discipline d'une instance professionnelle reconnue;

Considérant que l'exercice de la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété est compatible avec les règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession d'avocat;

Considérant que les compétences de l'avocat le rendent particulièrement apte à répondre aux exigences de rigueur qui doivent présider à la gestion de tel mandat;

Considérant en conséquence qu'en application de l'article 4 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, il échet d'adopter un règlement régissant l'exercice de cette fonction par les avocats;

Qu'il convient dès lors d'arrêter le règlement suivant :

**Article 1<sup>er</sup>.** L'avocat peut exercer la fonction de syndic d'une association des copropriétaires dans le cadre des articles 577-2 et suivants du Code civil conformément aux règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession.

**Art. 2.** L'avocat qui désire exercer la fonction de syndic avertit préalablement son bâtonnier et fait état d'une assurance de responsabilité professionnelle particulière et adéquate.

Pour ses activités professionnelles de syndic, l'avocat reste soumis aux seules autorités disciplinaires de son Ordre.

**Art. 3.** Dans l'exercice de sa fonction de syndic, l'avocat fait preuve de l'indépendance qui caractérise la profession et concilie cette exigence avec les compétences attribuées aux organes de l'association des copropriétaires.

Si cette indépendance est compromise, l'avocat syndic met fin à son mandat.

**Art. 4.** L'avocat syndic peut limiter la responsabilité relative à l'exercice de ses activités au montant de l'assurance particulière qu'il doit contracter pour ses mandats.

En ce cas, il fait approuver cette disposition en même temps que les autres modalités contractuelles régissant son intervention par l'assemblée générale des copropriétaires l'ayant désigné.

**Art. 5.** L'avocat syndic ne peut plaider en justice pour l'association des copropriétaires.

Cette incompatibilité vaut également pour ses associés et collaborateurs.

Il veille à désigner ou à faire désigner dans ce cadre un conseil pour celle-ci.

**Art. 6.** L'avocat ne peut intervenir pour une partie qui est ou devient l'adversaire de l'association des copropriétaires dont il est le syndic.

Il ne peut non plus, une fois son mandat de syndic expiré, intervenir pour ou contre l'association ou un ou plusieurs des copropriétaires de celle-ci, à moins qu'il n'existe aucun intérêt contradictoire par rapport à son précédent mandat et qu'il ne puisse exister aucune suspicion d'atteinte à son secret professionnel.

En cas de doute, il n'intervient pas.

Ces interdictions s'appliquent, dans les mêmes conditions, aux associés et collaborateurs de l'avocat syndic.

**Art. 7.** Les transactions financières dont est chargé l'avocat syndic pour le compte de l'association des copropriétaires se font par des comptes ouverts au nom de cette association.

Ces comptes sont distincts des comptes personnels de l'avocat, ainsi que de tous les comptes de son cabinet, en ce compris les comptes tiers.

Les comptes gérés par l'avocat syndic pour l'association des copropriétaires peuvent faire l'objet d'un contrôle par le bâtonnier dont il relève.

**Art. 8.** Le présent règlement ne s'applique pas au mandat de syndic judiciaire ou lorsque l'avocat exerce cette fonction en sa qualité de copropriétaire. Ces fonctions restent régies par les dispositions légales et déontologiques qui leur sont applicables.

**Art. 9.** Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du quatrième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

## KAMMER DER FRANZOSISCHSPRACHIGEN UND DEUTSCHSPRACHIGEN ANWALTSCHAFTEN

[S - C - 2004/18058]

**Regelung vom 19. April 2004 über den Anwalt als Verwalter einer Miteigentümergeinschaft**

In Anbetracht der Tatsache, dass der Königliche Erlass vom 6. September 1993 insbesondere die vertragliche Funktion des Verwalters von Immobilien in Eigentumsgemeinschaft regelt;

Dass Artikel 4 den Personen, die aufgrund von gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen oder aufgrund von beruflichen Gepflogenheiten handeln, die Ausübung der Funktion des Verwalters gestattet, sofern sie der Disziplin einer anerkannten beruflichen Instanz unterliegen;

In Anbetracht der Tatsache, dass die Ausübung der Funktion des Verwalters von Immobilien in Eigentumsgemeinschaft mit den Regeln der Würde, der Rechtschaffenheit und des Takts als Basis des Anwaltsberufs vereinbar sind;

In Anbetracht der Tatsache, dass die Kompetenzen des Rechtsanwalts ihn ganz besonders geeignet machen, um die Anforderungen zu erfüllen, die ein solches Mandat stellt;

In Anbetracht der Tatsache, dass es somit angebracht erscheint, in Anwendung des Artikels 4 des Königlichen Erlasses vom 6. September 1993 eine Regelung zu erlassen, die die Ausübung dieser Funktion durch Rechtsanwälte regelt;

Dass es somit angebracht erscheint, folgende Regelung zu erlassen:

**Artikel 1** - Der Rechtsanwalt kann die Funktion des Verwalters einer Miteigentümergeinschaft im Rahmen der Artikel 557-2 und folgende des Zivilgesetzbuches unter Beachtung der Regeln der Würde, der Rechtschaffenheit und des Takts als Basis des Anwaltsberufs ausüben.

**Art. 2** - Der Rechtsanwalt, der die Funktion des Verwalters ausüben möchte, informiert den Präsidenten seiner Anwaltschaft vorher und weist eine besondere und angepasste Versicherung seiner Berufshaftpflicht nach.

In Bezug auf seine beruflichen Aktivitäten als Verwalter bleibt der Rechtsanwalt einzig und allein den disziplinarischen Organen seiner Anwaltschaft unterstellt.

**Art. 3** - Im Rahmen der Ausübung seiner Funktion als Verwalter legt der Rechtsanwalt die Unabhängigkeit an den Tag, die den Beruf auszeichnet, und vereint diese Anforderung mit den Befugnissen, die den Organen der Miteigentümergeinschaft übertragen worden sind.

Wenn diese Unabhängigkeit in Frage gestellt ist, beendet der Verwalter sein Mandat.

**Art. 4** - Der Rechtsanwalt-Verwalter kann die Haftung im Rahmen der Ausübung seiner Aktivitäten auf den Betrag der besonderen Versicherung begrenzen, die er für die Ausübung seiner Mandate abschließen muss.

In diesem Fall lässt er diese Bestimmung gleichzeitig mit den anderen vertraglichen Modalitäten seiner Intervention durch die Generalversammlung der Miteigentümer, die ihn bezeichnet hat, genehmigen.

**Art. 5** - Der Rechtsanwalt-Verwalter kann nicht für die Miteigentümergeinschaft vor Gericht plädieren.

Diese Unvereinbarkeit gilt auch für seine Partner und Mitarbeiter.

Er achtet darauf, dass in diesem Rahmen ein Rechtsbeistand für diese bezeichnet wird.

**Art. 6** - Der Rechtsanwalt darf nicht für eine Partei auftreten, die Gegner der Miteigentümergeinschaft, die er verwaltet, ist oder wird.

Er darf auch nach Auslaufen seines Mandats als Verwalter nicht für oder gegen die Miteigentümergeinschaft oder einen oder mehrere der Miteigentümer derselben auftreten, es sei denn, es bestehen keinerlei widersprüchliche Interessen im Vergleich zu seinem vorherigen Mandat und es besteht keinerlei Verdacht auf eine Verletzung seines Berufsgeheimnisses.

Im Falle eines Zweifels wird er nicht intervenieren.

Diese Verbote sind unter denselben Bedingungen auf die Partner und Mitarbeiter des Rechtsanwalts-Verwalters anwendbar.

**Art. 7** - Die finanziellen Transaktionen, mit denen der Rechtsanwalt-Verwalter für Rechnung der Miteigentümergeinschaft beauftragt ist, werden über Konten, die auf den Namen dieser Miteigentümergeinschaft eröffnet worden sind, abgewickelt.

Diese Konten sind verschieden von den persönlichen Konten des Rechtsanwalts und von allen Konten seiner Kanzlei, hierin einbegriffen die Drittgeldkonten.

Die durch den Rechtsanwalt-Verwalter für die Miteigentümergeinschaft verwalteten Konten können durch den Präsidenten seiner Anwaltschaft kontrolliert werden.

**Art. 8** - Die vorliegende Regelung ist nicht auf das Mandat des gerichtlichen Verwalters oder die Ausübung dieses Mandats durch den Anwalt in seiner Eigenschaft als Miteigentümer anwendbar. Diese Funktionen unterliegen den hierauf anwendbaren gesetzlichen und deontologischen Bestimmungen.

**Art. 9** - Die vorliegende Regelung tritt am ersten Tag des vierten Monats nach ihrer Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.