

Departement deontologie  
Adviezen in deontologische kwesties

Het departement deontologie dient de stafhouders en raden van de Orde van advies, adviezen die ook – goedkeuring van de betrokken opdrachtgevers – worden verspreid naar de overige Vlaamse balies.

1/OVB/Dep. Deontologie 184

**Advocaat koopt onroerend goed aan in eigen naam of met commandverklaring - rouwkoop - onvoorzichtigheid - onderzoeksplicht van de advocaat - tuchtrechtelijke fout**

Mr. A. schrijft dus dat een Libanese klant van hem, waarvoor zijn kabinet eerder is opgetreden, haar "vertegenwoordigende persoon" C. met hem in verbinding heeft gebracht voor investeringen in België voor een belangrijk bedrag door middel van een nieuw op te richten Belgische vennootschap.

De betrokken C. zou een bankrekening geopend hebben en opdracht hebben gegeven om in zijn naam en voor zijn rekening een goed te W. aan te kopen in openbare verkoping, en bevestigt een bedrag van 500.000 EUR over te maken op zijn carpa-rekening voor de betaling.

Mr. A. kocht dus op 24 februari 2003 op de laatste zitdag het goed voor 313.000 EUR en verklaarde te kopen in eigen naam of voor command.

Bij akte van de dag nadien werd commandverklaring gedaan in het voordeel van de heer C. die de commandverklaring aanvaard heeft en verklaarde te kopen voor een vennootschap in oprichting.

Achteraf blijkt dat hoewel C. zijn advocaat kopieën van betalingsopdrachten stuurde en meermaals verzekerde dat het nodige werd gedaan langs zijn bankier in Zwitserland, de carpa-rekening van Mr. A. niet werd gecrediteerd.

Mr. A. zou notaris S. en de advocaat van de bank, confrater G., op de hoogte hebben gehouden en zou, indien C. geen verder gevolg zou geven aan zijn aanmaningen, toch de nodige gevolgen geven, zoals hij schrijft, aan de zaak.

Dat betekent dat hij ofwel het goed zelf zou moeten kopen wanneer de commandverklaring niet wordt gehonoreerd, ofwel dat er een rouwkoop wordt georganiseerd waardoor hij voor de kosten en eventueel de mindere opbrengst zal moeten opdraaien.

Ik mag aannemen dat Mr. A. op de hoogte is van deze gevolgen.

U vraagt zich af of Mr. A. door de opdracht te aanvaarden en door het gebruik van de carpa-rekening, de beroepsregels niet heeft overtreden.

Ik meen dat Mr. A. op zijn minst onvoorzichtig is geweest. Verder onderzoek zal m.i. moeten uitwijzen of deze onvoorzichtigheid ook tuchtrechterlijk verwijtbaar is.

Een eerste vraag is of zijn uitleg klopt en of hij die kan staven met de nodige stukken.

De tweede is of hij enige voorafgaande kennismaking had met de heer C., die hij nogal eigenaardig "vertegenwoordigende persoon" van een andere cliënt noemt.

Deze eerste klant heeft hij bijgestaan in een overnamepoging. Ik neem aan dat hij daar dus minstens een reguliere zakelijke betrekking mee had.

Het blijkt niet dat hij ook een reguliere betrekking met de heer C. had en of hij deze ooit heeft gezien of persoonlijk gesproken.

Ook rijst de vraag of hij betrokken is geweest bij het oprichten van de nieuwe Belgische vennootschap van de heer C. en daar reeds maatregelen werden voor genomen.

Het was in ieder geval onvoorzichtig om zowel in persoonlijke naam als op command te gaan aankopen voor een cliënt van wie hij op dat moment de solvabiliteit en ernst moeilijk kon beoordelen om het zacht te zeggen.

Onafhankelijk van de situatie zoals die zich in werkelijkheid voordeed en die misschien nog afhangt van verder onderzoek, rijst hier ook de vraag of hij een voldoende nazicht heeft gedaan naar de oorsprong van de gelden en om zich van de ernst van de koper en zijn plannen te vergewissen. Dat hangt ook samen met het gebruik van de carpa-rekening zoals U opmerkt.

Wanneer de vaagheid van het gebeuren niet concreet kan worden weggewerkt door documenten en onderzoekingen die de betrokken advocaat heeft verricht vóór hij aankocht met commandverklaring, lijkt zijn optreden lichtzinnig en in elk geval lijkt het mij niet te verantwoorden dat een advocaat, die eigenlijk slechts als een gemandateerde optreedt, op een openbare verkoping verklaart te kopen in eigen naam of voor command.

Door zich voor te stellen als iemand die koopt in eigen naam doet hij in ieder geval iets waarvoor hij eigenlijk geen volmacht heeft of kon bekomen en dat niet beantwoordde aan de werkelijkheid.

Men mag aannemen dat de koop in eigen naam eigenlijk bedoeld was om zich als koper te doen aanvaarden omdat de advocaat op deze manier door zijn ambt voorop te stellen, de

acceptatie van het bod verzekert en een garantie stelt voor zijn cliënt, garantie die hij uit hoofde van zijn beroep niet te geven heeft.

Ik meen dat hier in ieder geval, en behoudens verder onderzoek, een aanduiding van fout is op deontologisch gebied.

Of het gebruik van de carpa-rekening voor het overmaken van de koopprijden op zich een fout is, zou ik willen betwijfelen. Het zou enkel maar een fout zijn in het kader van gebeurlijke problemen van witwassen van misdaadgeld, maar daarvoor zou verder onderzoek moeten gebeurd zijn door Mr. A., en mogelijk moeten gebeuren door U.

Tot dusver mijn voorlopige opinie over de zaak.

Stafhouder Jo STEVENS  
Bestuurder departement deontologie

20/08/2003