



Advies 421

Ereloon - informatieplicht

Een advocaat die optreedt voor minstens twee diverse partijen met onderscheiden belangen (niet noodzakelijk tegenstrijdige belangen) moet alle partijen op de hoogte houden van de stand van zaken - indien de rechten van de ene partij worden overgedragen op een derde (of derden), zal de advocaat de afrekening moeten opstellen tot op het ogenblik van de overdracht zodat alle partijen weet hebben van wat er precies betaald/verschuldigd is tot op dat ogenblik

Vraag:

Uit de voorliggende stukken en briefwisseling blijkt dat mr. X optrad als raadsman van de vereniging van mede-eigenaars L en van diverse privé-eigenaars, onder wie mevr. A. De procedure had klaarblijkelijk betrekking enerzijds op een vordering ingesteld uit hoofde van de gemeenschappelijke delen van de vereniging van mede-eigenaars en anderzijds door 11 private eigenaars van appartementen.

Mevr. A betaalde bij het begin van de procedure 118.185 BEF (66.719 BEF als ereloon aan mr. X en 51.466 BEF voor de expertisekosten). Deze betalingen werden verricht via de rekening van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij tussenvonnissen werd een deskundige aangesteld.

Mevr. A verkocht haar eigendom aan de heer en mevrouw B. De akte bevatte volgende clausule:

“De koper treedt desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de verkoper vanaf het verlijden van de notariële akte. Voor wat betreft de desbetreffende kosten, wordt verwezen naar de brief van de syndicus van het gebouw, de heer C, d.d. 27 januari 2003, brief waarvan de koper erkend een kopie te hebben ontvangen.”

Uit de brief van mr. Y d.d. 5 september 2011 blijkt dat door de rechtbank aan de vereniging van mede-eigenaars L een bedrag werd toegekend van 32.633,72 euro en aan het echtpaar B, die de rechten van mevr. A overnam 9.519,93 euro (bedragen te vermeerderen met de gerechtelijke intresten).

De syndicus stortte de bedragen door aan de heer en mevr. B.

De heer C, syndicus van de residentie L, schreef hierover het volgende aan mr. Y:

“Van uw schrijven en telling kan ik in feite weinig concreet zeggen of een mening geven. De telling en het uitdokteren van het uiteindelijk resultaat in het vonnis en het bepalen van de toegekende bedragen evenmin. Dit werd door onze raadsman of zijn diensten gedaan.

U vraagt mijn zienswijze.

Ik moet hierop antwoorden dat ik onpartijdig ben en dat ik in eer en geweten heb gehandeld. Ik heb mevr. A telefonisch op de hoogte gebracht nadat ik de inhoud van het vonnis en de daaraan gekoppelde uitbetalingsrekening kende. Zoals ik al eerder heb gemeld voelde ik aan dat het mijn plicht was als syndicus om haar hiervan op de hoogte te brengen, met de bedoeling dat ze een compromis zou kunnen bereiken met de heer B. Het is haar niet gelukt en heeft mevr. A u gecontacteerd met de huidige toestand als gevolg. Ik heb u de nodige documenten en info bezorgd die u mij gevraagd heeft. Ik ben van oordeel dat ik meer dan mijn plicht heb gedaan. U vraagt mij de bedragen welke werden uitbetaald aan de heer B. Ik denk dat laatstgenoemde van onze raadsman 10.366,67 euro heeft ontvangen. Ik heb daar geen bewijs of wat dan ook van. Ik heb van onze raadsman geen eindafrekening ontvangen. Deze storting is gebeurd op 25 maart 2009. Dit aan de hand van het vonnis. De storting die ik gedaan heb was op 26 maart 2009 via de Fortis-bank en ik heb het bedrag van 4.430,38 euro op de rekening van B gestort. In dit bedrag zijn begrepen, de betalingen die B heeft gedaan als onkosten van onze raadsman en een deel van de deskundige. In dit bedrag zijn ook alle betalingen vervat welke werden gedaan door uw cliënt, en reeds eerder door mij meegegeeld.

Met deze verzoek ik u ook in de toekomst met de heer B verder te onderhandelen. Ik distantieer me verder van deze zaak...” (Brief van de heer C d.d. 27 maart 2009 aan mr. Y).

Op dezelfde dag schrijft hij volgend schrijven aan mr. Y:

“Gemakkelijkheidshalve zal ik hierna de bedragen vermelden die door mevr. A werden gestort in de periode toen zij eigenares was van het appartement gelegen te ...

Ons geding vangt aan in het jaar 1997 tegen de familie en de firma P, promotoren. De stortingen door mevr. A werden betaald als volgt:

Voor onze raadsman:	31-07-1997	5.960 oude BEF
	01-12-1997	6.705 oude BEF
	10-09-1998	7.805 oude BEF
	15-06-1999	7.403 oude BEF
	07-02-2000	7.193 oude BEF
		3.363 oude BEF
	17-10-2000	4.350 oude-BEF
		2.040 oude BEF
	24-06-2002	542,89 euro



Voor de deskundige:	28-11-1997	9.120 oude BEF
	15-09-1999	29.785 oude BEF
	01-03-2001	12.561 oude BEF

Deze bedragen vertegenwoordigen het bedrag van 2.929,73 euro of 118.185 oude BEF.

Hierbij: een kopie ...

Ondertussen is er terug een appartement verkocht, doch hier zijn de huidige eigenaar en de vorige eigenaar tot een overeenkomst gekomen wat de geïnvesteerde gelden betreft (advocaat- en deskundigenonkosten). Voor de toegewezen vergoeding in het vonnis zijn hier geen betwistingen, deze worden uitgevoerd door onze raadsman in de loop van deze week. Ik zal trachten om zo compleet mogelijk te zijn en u over te maken wat voor u van belang kan zijn alsook voor de heer B, dan men mij achteraf geen verwijten gaat maken dat er zaken werden achtergehouden of verzwegen, of dat ik partij kies. Ik blijf onpartijdig.

- Op 15 mei 2003 schrijf ik een brief aan onze raadsman te Hasselt over de verkoop van twee appartementen in de residentie. Hierin schrijf ik dat mevr. A afziet "van iedere vergoeding spruitende uit het geding". Ik spreek niet van reeds gedane onkosten. Zie kopie van deze brief.

Hierbij: kopie van deze brief.

- Om nogmaals problemen van deze aard te voorkomen werd er op de laatste algemene vergadering van 21 mei 2008 beslist om zulks te vermijden en al de juiste gegevens omtrent bepaalde zaken -al dan niet- over te dragen of te vergoeden dat deze volledig moeten besproken worden bij de notaris en vermeld worden in de verkoopakte (zie kopie hierbij).

Hierbij: een kopie van het verslag van deze algemene vergadering.

- Wat nu de verdeling betreft van de betaalde vergoedingen aan onze raadsman en de deskundige, dit is een idee van mij en werd speciaal besproken op de speciaal daarvoor samengeroepen vergadering van 16 maart 2009 om 19u30.

Nadat iedereen zijn vergoeding, door onze raadsman, was toegewezen is er nog een restbedrag om, zoals voorzien, herstellingen uit te voeren aan de residentie. Dit bedrag is van dien aard van grootte dat iedereen zijn geïnvesteerde gelden kan terugbekomen. Ik heb deze telling gemaakt en we kwamen overeen. Tijdens de vergadering was er oorspronkelijk een algemeen akkoord dat ik bij de storting van deze gelden op de algemene rekening, ieder zijn geïnvesteerde geld zou terugstorten. Wanneer de vergadering bijna beëindigd was, is de heer B toegekomen en hij eiste ook de geïnvesteerde gelden van mevr. A op "Gezien deze bij zijn appartement hoorden". Ik kreeg een kleine tik van de hamer, ik had al deze berekeningen gemaakt, iedereen was akkoord en toen viel alles in het water. Ik vond deze wijze van doen niet kunnen en heb mevr. A telefonisch verwittigd en heb haar geadviseerd om eventueel een compromis te sluiten met de heer B maar blijkbaar schijnt dit niet te lukken. Tot op heden is er nog niets gestort door onze raadsman.



Hierbij: een deel van het vonnis dat uw cliënt aanbelangt.

Brief van de heer C d.d. 23 maart 2009 (de bijlagen waarvan sprake in deze brief zijn niet terug te vinden in het dossier).

Mevr. A schreef als volgt aan mr. X op 25 februari 2010 (slecht leesbaar):

“U is voor mijn belangen opgetreden in de procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te ..., beëindigd met een vonnis van 5 november 2008, na een vonnis van 23 september 1997 waarbij een gerechtsdeskundige werd aangesteld.

In de loop van deze jarenlange aanslepende procedure werd mijn eigendom waarop de procedure betrekking had, verkocht aan de heer en mevr. B, die de procedure hebben hervat op 3 augustus 2007 voor wie u dan verder als raadsman is opgetreden. Ten behoeve van deze procedure heb ik belangrijke provisie betaald, zowel voor uw erelonen als voor de kosten van de expertise, door tussenkomst van de syndicus C. Bij de afrekening op basis van het vonnis van 5 november 2008 is naar mijn oordeel een belangrijke vergissing gebeurd, vermits de door mij betaalde provisie niet werden berekend in mijn voordeel, zoals normaal diende te gebeuren, doch wel in het voordeel van de partij B, die de gelden hebben ontvangen die mij toekwamen en die niet reageren op diverse verzoeken van mijn huidig advocaat.

Ik zie mij dan ook verplicht u te vragen mij uw staat van kosten en ereloon over te maken, met verrekening als naar recht van de door mij betaalde provisie en de gerechtskosten. Vermits u is opgetreden voor de belangen van 12 tussenkommende partijen ben ik zo vrij u te verzoeken mij tevens de globale kostenstaat voor de ganse groep, waartoe ik behoorde, mee te delen voor nazicht.

...”

(Brief van mevr. A 25 februari 2010 (slecht leesbaar).)

Mr. X antwoordde hierop als volgt:

“Ik ontvang goed uw brief van 15 februari 2010. Ik kan met de inhoud van uw brief geenszins akkoord gaan. Met u evenals met de vereniging van mede-eigenaars werd destijds overeengekomen dat zou gefactureerd worden via de vereniging van mede-eigenaars en werd een verdeelsleutel overeengekomen. Ter zake kan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, nog steeds de heer C, u wel bekend, u inlichten. Het lijkt mij evenwel dat u een eventueel geschil heeft met de heer en mevr. B, en ik suggereer dat u zich tot hen richt inzake de afspraken die tussen u en de heer en mevr. B zijn geformuleerd, en bent u gerechtigd met hen verder contact te nemen. Ik heb mr. Y ook in deze zin geantwoord en ik zie niet in hoe ik u verder van dienst kan zijn.”

(Brief van mr. X d.d. 17 februari 2010 aan mevr. A).



Vervolgens nam mr. Y de belangen van mevr. A waar.

Mr. Y meent dat mevr. A *“geen enkel belang heeft in het uiteindelijk resultaat van de procedure waarvan alle rechten, zijnde het gunstig resultaat, alle verplichtingen, zijnde ten laste nemen van de gerechtskosten als van de erelonen, toekomen aan de koper. Bij betwisting hiervan zal de rechtbank hierover oordelen.”* (Brief mr. Y d.d. 6 juli 2010).

In dezelfde brief schrijft mr. Y nog als volgt:

“Behalve de hoofdsom en de intresten in voordeel van de partij B, besliste het vonnis dat 20% van de expertisekosten ten laste vielen van de tussenkomen partijen, aan wie een rechtsplegingsvergoeding van 5.000 euro werd toegekend. Uiteraard dienen wij ten behoeve van de rechtbank te kunnen aantonen welke provisies betaald door cliënten uiteindelijk werden vereffend in voordeel van de partij B. Deze partij weigert te antwoorden en de syndicus, die stelt dat de afrekening conform het vonnis en de beslissing tot uitbetaling van de gelden het werk waren van mr. X, weigert verder tussen te komen. We kunnen niet anders dan hieruit besluiten dat mr. X de door cliënte als provisie betaalde gelden ten onrechte heeft uitbetaald of doen uitbetalen aan de nieuwe eigenaar, getreden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. Om de rechtbank behoorlijk te kunnen inlichten is een volledig gedetailleerde staat van kosten en ereloon van mr. X noodzakelijk. De provisienota's en afrekeningsstaten verstrekt door de heer stafhouder te ... lijken mij hiervoor nutteloos.”

Mr. X legde een aantal afrekeningen voor, zijnde diverse provisiestatens aan de vereniging van mede-eigenaars van de residentie L en aan twee individuele mede-eigenaars. Enige ereloon- en kostenstaat gericht aan mevr. A ligt niet voor.

Mr. Y dringt er op aan dat de ereloon- en kostenstaat van mr. X *“met verrekening als naar recht van de door mevr. A betaalde provisies en gerechtskosten”* zou meegedeeld worden. Tevens vraagt mr. Y *“de globale kostenstaat van de ganse groep ... ter beoordeling van de door mevr. A betaalde provisies waaromtrent alle voorbehoud.”* (Brief mr. Y d.d. 1 september 2010). Mr. Y schrijft verder als volgt:

“Ik neem dan ook aan dat mr. X deontologisch verplicht is gevolg te geven aan het verzoek van mijn cliënte die recht heeft op de gevraagde ereloonstaat, volledig gedetailleerd inzake erelonen, reis- en bureelkosten en aanrekening der provisies inzake de expertisekosten.”

Advies:

Aan de hand van deze feiten en voorliggende stukken verleen ik u hierna volgend advies.

Het advies beperkt zich tot het deontologisch aspect en uiteraard niet over de verbintenissenrechtelijke en contractuele aspecten van deze aangelegenheid. Tevens dien ik een voorbehoud te maken over de feiten die ik enkel kan afleiden uit de briefwisseling en die soms tegenstrijdig zijn (bijvoorbeeld wie betaalde uiteindelijk na het definitieve vonnis).



Derhalve laat ik mij niet uit over de verbintenisrechtelijke afspraak die al dan niet (wellicht niet) werden gemaakt tussen de partijen onderling, zoals de afspraak - tussen mevr. A enerzijds en de vereniging van mede-eigenaars/syndicus anderzijds - met betrekking tot de betaling van de ereloonstaat/procedurekosten en zoals de afspraken die zouden zijn gemaakt met betrekking tot de verderzetting van de procedure. Deze laatste afspraak kwam tot stand tussen mevr. A enerzijds en het echtpaar B anderzijds.

Wel stel ik vast dat mr. X optrad zowel voor de vereniging van mede-eigenaars van de residentie L als van diverse individuele eigenaars, waaronder mevr. A. Wie en wanneer opdracht gaf te procederen en ten koste van wie heb ik in de stukken van het dossier niet kunnen terugvinden. Ik ga er derhalve van uit dat de opdracht uitging van enerzijds de vereniging van mede-eigenaars van de residentie L en anderzijds van de individuele mede-eigenaars voor wat betreft de private delen.

Het komt mij voor dat een advocaat die optreedt voor minstens twee diverse partijen -met onderscheiden belangen (niet noodzakelijk tegenstrijdige belangen)- alle partijen op de hoogte moet houden van de stand van zaken. Bovendien indien - zoals *in casu* - de rechten van de ene partij worden overgedragen op een derde (of derden) zal de advocaat de afrekening moeten opstellen tot op het ogenblik van de overdracht zodat alle partijen (*in casu* de vereniging van mede-eigenaars en de individuele mede-eigenaars) weet hebben van wat er precies betaald/verschuldigd is tot op dat ogenblik.

De vraag rijst evenwel aan wie mr. X provisies heeft gevraagd. Uit het voorliggend dossier blijkt dit enkel aan de vereniging van mede-eigenaars van de residentie L en aan twee mede-eigenaars. Wat was de afspraak met andere mede-eigenaars. Uit het dossier zou blijken dat er afgesproken werd dat de staat van mr. X zou geregeld worden door de vereniging van mede-eigenaars/syndicus, die dan de staat verder zou ventileren naar de mede-eigenaars of de vereniging van mede-eigenaars. Maar zelfs indien individuele eigenaars niet rechtstreeks betalen aan de advocaat diende mr. X op het ogenblik van de overdracht van de rechten van één partij aan een andere partij een staat op te stellen aan wie het behoort (niet noodzakelijk mevr. A) met opgave van de tot dat ogenblik verschuldigde erelonen.

Het is bovendien geen evidentie dat mevr. A op de hoogte diende gehouden te worden van hetgeen in het dossier geschiedde na de overdracht van haar rechten, tenzij zulks tussen partijen was overeengekomen. Indien, zoals ik afleid uit de stukken, niets specifiek was overeengekomen diende een staat te worden opgesteld tot op het ogenblik van de overdracht. Indien werd overeengekomen dat mevr. A in het resultaat zou betrokken worden, had de afrekening - mits eerbiediging van het beroepsgeheim - moeten opgesteld worden op het ogenblik van de overdracht van haar rechten aan de nieuwe eigenaars van het appartement.

De vraag kan evenwel ook gesteld worden of mr. X weet had van de bedragen die door mevr. A werden betaald aan de syndicus/vereniging van mede-eigenaars van de residentie L en/of kan gevraagd worden de afrekening te maken. Mijns inziens kan er van mr. X enkel verlangd worden dat hij een staat opstelt tot op het ogenblik van de overdracht van wat hem verschuldigd is en wat hem betaald is. De verrekening met hetgeen mevr. A had betaald kan hij slechts doen voor zover hij de gelden had ontvangen met precisering wie wat betaalde.



Edward Janssens
Bestuurder departement deontologie

4 juni 2012

