

Advies 594

Onverenigbaarheden

Een rentmeester is een vastgoedmakelaar. De activiteiten van een vastgoedmakelaar zijn volgens het economisch recht daden van koophandel en zijn derhalve onverenigbaar met het beroep van advocaat. Het feit dat een advocaat als ondernemer wordt beschouwd, betekent niet dat hij handel mag drijven.

Vraag:

Een advocaat van uw balie vraagt of een advocaat zich, in het licht van de gewijzigde wetgeving en het feit dat een advocaat nu een ondernemer is, mag bezighouden met activiteiten van rentmeesterschap.

Advies:

In de eerste plaats breng ik u artikel 437, lid 1, 3° Ger. W. in herinnering:

*“Het beroep van advocaat is onverenigbaar:
(...)
3° met het drijven van handel en nijverheid;
(...)”*

Deze bepaling betreft een absolute onverenigbaarheid waarover de raad van de Orde moet oordelen, maar waarvan zij geen vrijstelling kan verlenen. De raad van de Orde heeft met andere woorden geen beoordelingsmarge, in tegenstelling tot de onverenigbaarheid met bezoldigde betrekkingen of werkzaamheden (artikel 437, lid 1, 4° Ger. W.).

De vraag rijst aldus of de activiteiten van een rentmeester handelsdaden uitmaken.

Voor een goed begrip verwijs ik voorafgaand naar artikel 2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 22 augustus 2013). Deze bepaling definieert ‘vastgoedmakelaar’ en ‘rentmeester’ als volgt:

*“4° vastgoedmakelaar: wie een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uitoefent;
5° bemiddelaar: (...);*

6° syndicus: wie handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

7° rentmeester: wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus; (...)"

Een rentmeester is aldus een vastgoedmakelaar.

De activiteiten van een vastgoedmakelaar zijn volgens het economisch recht daden van koophandel en zijn derhalve onverenigbaar met het beroep van advocaat. Ik verwijs u hiervoor naar advies 508 van het departement deontologie, dat ik als bijlage voeg. U kan het advies tevens consulteren op het privaat luik van de website van de OVB, onder de rubriek 'informatie > deontologie, wetgeving en reglementen > adviezen deontologie'.

Volledigheidshalve merk ik op dat het feit dat een advocaat als ondernemer beschouwd wordt, niet betekent dat hij handel mag drijven. Advocaten voeren ondernemingen. Hun activiteit is van economische aard, ook al zijn ze geen handelaars en zullen ze nooit handelaars mogen zijn. (J. STEVENS, *Advocatuur. Regels & Deontologie*, Mechelen, Kluwer, 2015, 387, nr. 535.) Dat advocaten ondernemingen voeren, wordt als volgt beargumenteerd:

"Advocaten bieden tegen beloning diensten aan op het gebied van de rechtshulp, bestaande uit het geven van adviezen, het redigeren van contracten en andere stukken, alsmede de vertegenwoordiging van de cliënt in rechte. Bovendien dragen zij de aan de uitoefening van deze activiteiten verbonden financiële risico's, omdat zij in geval van een verschil tussen uitgaven en inkomsten zelf het tekort dienen te dragen. Hieruit volgt dat de in Nederland ingeschreven advocaten een economische activiteit uitoefenen en dus ondernemingen zijn in de zin van de artikelen 85, 86 en 90 van het Verdrag." (HvJ 19 februari 2002, Wouters v. NOvA, C-309/99, JLMB 2002, 444; JT 2002, 463, r.o. 48-49; J. STEVENS, o.c., 40, nr. 46.)

Jacques Van Mallegem
Bestuurder departement deontologie

22 mei 2017

