



Advies 671

Algemene vergadering - bijstand advocaat

De advocaat die zijn cliënt wil bijstaan tijdens een vergadering van de algemene vergadering van mede-eigenaars, moet het voorschrift van artikel 577-6, § 1 BW naleven. Wanneer hij die voorwaarden niet naleeft, kan hij zich niet op een algemeen recht op bijstand beroepen. Een vergadering van de algemene vergadering van mede-eigenaars is immers geen procedure van een rechtscollege waar de waarborgen van een eerlijk proces, met inbegrip van het recht op bijstand van een advocaat, van toepassing zijn.

De wapengelijkheid rechtvaardigt niet dat de advocaat die wel de voorwaarden van artikel 577-6, § 1 BW heeft nageleefd, het recht zou ontnomen worden om zijn cliënt bij te staan tijdens de algemene vergadering. Het is immers zijn wettelijk recht waarvan hij geen afstand hoeft te doen omdat een confrater de voorwaarden niet heeft nageleefd.

Vraag:

Een advocaat van uw balie wil zijn cliënt bijstaan op een algemene vergadering van mede-eigenaars. Hij meent dat iedereen recht heeft op bijstand van een advocaat tijdens een algemene vergadering ongeacht de al dan niet naleving van de wettelijke bepalingen inzake mede-eigendom.

Een andere advocaat, die de raadsman is van een mede-eigenaar, verzet zich hiertegen wegens het niet-naleven van de voorwaarde bepaald in artikel 577-6, § 1 BW. Volgens deze bepaling kan iedere eigenaar van een kavel zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. De advocaat zou slechts door middel van een e-mail en niet ten minste vier werkdagen voor de algemene vergadering, zijn aanwezigheid hebben aangekondigd.

Volgens de advocaat die zich verzet tegen de aanwezigheid van zijn confrater, maakt artikel 577-6, § 1 BW geen onderscheid tussen de bijstand van een advocaat of van een andere raadgever, zodat de advocaat niet aanwezig mag zijn.

De andere advocaat beroept zich op een algemeen recht van een advocaat om zijn cliënt bij te staan.

Advies:

1.

Vooreerst merk ik op dat de zinnen “*Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.*” zijn ingevoegd in artikel 577-6, § 1 BW door de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing (BS, 2 juli 2018, inwerkingtreding 1 januari 2019).

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat mede-eigenaars geregeld naar de algemene vergadering komen vergezeld van een advocaat of van een technisch deskundige. De ingevoegde bepaling wilde tegemoetkomen aan de toen heersende rechtsonzekerheid hierover, die nog meer bijdroeg tot mogelijke conflictrelaties tussen mede-eigenaars.

De nieuwe bepaling maakt de aanwezigheid van één persoon mogelijk, die dan tijdig moet aangekondigd zijn. De vergezellende persoon (*in casu* de advocaat) kan, in voorkomend geval, met inachtneming van de deontologische regels, antwoord geven op de vragen en advies geven aan degene die hij vergezelt, maar mag de bespreking niet sturen of monopoliseren. (Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2017-2018, nr. 2919, p. 209.)

Over de aankondiging met aangetekende brief en de termijn waarbinnen dit dient te gebeuren (ten minste vier werkdagen voor de algemene vergadering), is niets gespecificeerd of geduid in de voorbereidende werken.

Elke advocaat, dus ook degene die zijn cliënt wil bijstaan tijdens een vergadering van de algemene vergadering van mede-eigenaars, moet uiteraard de wet naleven. De beoordeling van het voorschrift zoals opgenomen in artikel 577-6, § 1 BW is een juridische kwestie, geen deontologische, waarvoor de rechter desgevallend bevoegd is.

Dit laatste geldt ook voor de appreciatie van de stelling aangevoerd door de syndicus, met name dat indien aan de voorwaarden van artikel 577-6, § 1 BW niet is voldaan, de kwestie bij het begin van de vergadering kan worden voorgelegd. Gaat de algemene vergadering niet akkoord met de bijstand van de advocaat gelet op de niet-naleving van de voorwaarden, dan kan de mede-eigenaar volmacht geven aan haar advocaat. Zij dient vervolgens de vergadering te verlaten en kan de advocaat blijven met de volmacht.

Louter ter informatie deel ik u mee dat de Raad van State in dit verband het volgende had opgemerkt:

“De ontworpen bepaling kan geen afbreuk doen aan een volmacht die een mede-eigenaar eventueel aan zijn advocaat zou hebben gegeven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, mits artikel 577-6, § 7, van het Burgerlijk Wetboek in acht is genomen.” (*Parl. St.* Kamer 2017-2018, nr. 2919, p. 540.)



In de Memorie van Toelichting wordt vervolgens gepreciseerd dat “*Dit lid geen betrekking heeft op het geval waarin een advocaat de mede-eigenaar vertegenwoordigt.*” (Parl. St. Kamer 2017-2018, nr. 2919, p. 209.)

2.

Wat de stelling over een algemeen recht van de advocaat om zijn cliënt bij te staan, betreft, merk ik op dat het hier niet gaat om een procedure voor een rechtscollege waar de waarborgen van een eerlijk proces van toepassing zijn, met inbegrip van het recht op bijstand van een advocaat.

In casu is er sprake van een recht op bijstand van een advocaat, weliswaar mits naleving van bepaalde voorwaarden (artikel 577-6, § 1 BW). Aangezien aan die voorwaarden niet lijkt voldaan te zijn, komt het mij voor dat die advocaat zich niet op een algemeen recht op bijstand kan beroepen.

3.

Tot slot rijst de vraag of de advocaat die zich verzet tegen de aanwezigheid van zijn confrater, zelf de vergadering kan bijwonen en dit gelet op de wapengelijkheid.

Bij gebrek aan andere informatie, ga ik ervan uit dat die advocaat wel de vereisten van artikel 577-6, § 1 BW heeft nageleefd.

De wapengelijkheid lijkt mij dan ook niet te rechtvaardigen dat die laatste advocaat het recht zou ontnomen worden om zijn cliënt bij te staan tijdens de algemene vergadering. Het is immers zijn wettelijk recht waarvan hij geen afstand hoeft te doen omdat een confrater de voorwaarden niet heeft nageleefd.

Alex Tallon
Bestuurder deontologie

8 juli 2020

