

REGLEMENT RELATIF A L'AVOCAT SYNDIC D'UNE ASSOCIATION DE COPROPRIETAIRES

Article 1

Les avocats peuvent exercer la fonction de syndic d'une association de copropriétaires dans le cadre des articles 577, 2 – 577, 14 du Code civil, conformément aux règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession.

Article 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 à l'autorité disciplinaire de son bâtonnier et de l'Ordre.

Article 3

Dans ses rapports avec l'assemblée générale de copropriétaires, le conseil d'administration et les tiers, l'avocat doit, par rapport aux actes qu'il fait comme syndic et aux mandats qui lui sont conférés, faire preuve de l'indépendance qui caractérise sa profession, et concilier cette exigence avec les compétences attribuées aux organes d'administration et de contrôle de l'association de copropriétaires.

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

Article 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.

Article 5

L'avocat syndic peut en principe représenter l'association en justice conformément à l'article 577, 8, § 4 du Code Civil.

Dans ce cas, il n'intervient toutefois pas comme avocat, mais comme mandataire de droit commun, et doit éventuellement fournir la preuve de son mandat, également vis-à-vis de ses confrères.

Il ne comparait pas en robe et évitera tout danger de confusion entre son mandat spécial et le mandat ad litem.

Il se fera de préférence assister en justice par un confrère.

Il n'interviendra et ne plaidera en tout cas pas pour la communauté lorsqu'il est ou peut être personnellement impliqué dans l'affaire.

C'est notamment le cas :

- lorsque sa responsabilité personnelle de syndic est engagée;
- lorsqu'il a assisté aux pourparlers, discussions, accords relatifs à la communauté ou a lui-même rédigé le procès-verbal de ceux-ci, ou a participé au délibéré de votes ou de décisions, et lorsque le rôle qu'il y a joué fait l'objet d'une contestation, ou est compromis pendant le procès;
- lorsqu'il peut être convoqué comme témoin ou a conseillé les copropriétaires dans la matière contestée.

Le cas échéant, l'avocat se retirera et se fera représenter par un confrère pour le reste de la procédure.

Article 6

L'avocat syndic ne peut intervenir pour une partie qui est ou devient l'adversaire de la communauté de propriétaires dont il est le syndic.

Il ne peut non plus, une fois son mandat de syndic expiré, intervenir pour ou contre la communauté ou un ou plusieurs de ses membres, lorsque dans le cadre de l'exercice de son mandat, il pourrait être confronté à des intérêts contradictoires par rapport à son précédent mandat, ou à une éventuelle suspicion d'atteinte à son secret professionnel.

Ces interdictions s'appliquent également aux avocats ayant contracté d'une manière quelconque avec l'avocat syndic une forme durable et extériorisée de partenariat, ou recevant de l'avocat

syndic une quelconque rémunération, sauf si les clients ont été informés de la nature et de la portée de la collaboration ou du lien entre les avocats, et expriment quand même le désir de faire défendre leurs intérêts par les avocats auxquels ils s'étaient adressés.

Article 7

L'avocat syndic veillera à ce que toute transaction de fonds pour les communautés de propriétaires qu'il représente comme syndic se fasse par des comptes spécialement ouverts à cet effet, lesquels sont distincts de ses comptes personnels ainsi que des comptes de son cabinet, en ce compris les comptes de tiers.

Ces comptes de tiers spéciaux réservés aux mandats de syndic relèvent de la compétence et du contrôle du règlement relatif aux fonds de tiers du Conseil Général de l'Ordre National du 19 janvier 1989.

Approuvé à l'assemblée générale de l'Ordre des Barreaux flamands en date du 18.09.2002.

Conformément à l'article 497 du Code Judiciaire dénoncé le 25.09.2002.

Entré en vigueur le 25.11.2002.