

# DESMET & DEFLOO

- gerechtsdeurwaarders -

Desmet en Defloo BV BVBA | Prinses Stefanieplein 7-9 | 8400 Oostende  
T 059 34 20 20 | F 059 29 83 89 | [gdw@desmet-defloo.com](mailto:gdw@desmet-defloo.com)

---

**M. Ref.: A 185464**  
**DAGVAARDING**

## VERZOEKER :

- BOTTU BART (110111), Koningin Astridlaan 2, 3400 LANDEN

## BETEKENDE :

- VME RESIDENTIE SOLAMAR I (110110), Zeedijk 346 , 8400 OOSTENDE

**ELD: 04/09**

**ELD: 04/09**

---

Desmet en Defloo BV BVBA | RPR BRUGGE | BTW BE 0474.800.647 | KBC BE69 4736 3082 2178 | KREDBEBB

 **Lid van het gerechtsdeurwaardersplatform West-Vlaanderen**

Desmet & Defloo Oostende | Exekor Kortrijk | Geiregat Tielt | Vancappel Ieper

Uw persoonsgegevens zijn belangrijk voor ons en worden beschermd conform de richtlijnen van de GDPR.  
Indien u meer info wenst omtrent ons privacybeleid, kan u ons contacteren via [privacy@desmet-defloo.com](mailto:privacy@desmet-defloo.com)

Bart HEINES & Daniel PALET

Grote Breemstraat 17A – 3500 HASSELT  
Loketuren : van 9 tot 12 uur

Paul VAN ELST

Merkipluin 11 – 3910 NEERPELT  
Loketuren : van 9 tot 12 uur

GERECHTSDEURWAARDERS gerechtelijk arrondissement LIMBURG  
Centrale Administratie : Grote Breemstraat 17A – 3500 HASSELT

E-Mail : [kantoor@heinesbart.be](mailto:kantoor@heinesbart.be) – IBAN : BE02 0631 1716 6840 – SWIFT : GKCCBEBB – HEINES BART BV BVBA : KBO 0880.913.897 – WWW.GDWHASSELT.BE  
Tel : 011/28.39.12 – Fax : 011/28.39.13 – IBAN : BE02 0631 1716 6840 – Loketuren : van 9 tot 12

REG	Klant : CLA/2018/168	Doss : 0208069-KM	Blad : 1
-----	----------------------	-------------------	----------

DESMET &  
DEFLOO

gerechtsdeurwaarders

Pr. Stefanieplein 7-9 |  
Oostende  
T 059 34 20 20 | F 059  
29 83 89  
[gdw@desmet-  
defloo.com](mailto:gdw@desmet-defloo.com)  
M.REF :  
A185464/AND

## DAGVAARDING

Het jaar 2018, op

VIER

SEPTEMBER

OP VERZOEK VAN :

**BOTTU Bart**, zonder gekend beroep, wonende te 3400 LANDEN, Koningin Astridlaan 2

Hebbende als raadsman Meester **Astrid CLABOTS**, advocaat met kantoren te 3500 Hasselt, Ilgatlaan 9

Heb ik ondergetekende.

**Sofie BROUCKAERT**  
plaatsvervangend  
gerechtsdeurwaarder  
van

**Patrick DESMET - Veronique DEFLOO**, gerechtsdeurwaarder met standplaats te 8400 OOSTENDE, er kantoorhoudende aan het Prinses

DAGVAARDING GEGEVEN AAN :

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE SOLAMAR I TE OOSTENDE, ZEEDIJK 346, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0838.713.270, met vennootschapszetel gevestigd te 8400 OOSTENDE, Zeedijk 346,

*In rechte vertegenwoordigd door haar syndicus "AGENTSCHAP BECUE BVBA", ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0471.413.565, met vennootschapszetel gevestigd te 8430 MIDDELKERKE, Zeedijk 146*

Zijnde voor de VME op haar verenigingszetel te 8400 OOSTENDE, Zeedijk 346.

En er sprekende met:

Alzo verklaard, die mijn origineel niet tekent voor ontvangst van de kopie

Aangezien het exploit niet kon betekend worden overeenkomstig de artikelen 33 tot 35 Ger.W., heb ik aan voormeld adres een afschrift ervan gelaten onder gesloten omslag. Overeenkomstig art. 38 §1 van hetzelfde wetboek om 10.15 uur, meldend dat overeenkomstig art. 577-8 §3 B.W. de brief bedoeld in art. 38 §1 derde lid Ger.W. wordt toegestuurd aan haar syndicus AGENTSCHAP BECUE BVBA, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0471.413.565, met vennootschapszetel gevestigd te 8430 MIDDELKERKE, Zeedijk 146

Om te verschijnen op **DONDERDAG DERTIEN SEPTEMBER AANSTAANDE om 9.30 UUR**, voormiddag, voor en ter openbare terechtzitting van de **Vrederechter over het tweede kanton Oostende**, die zetelt in de gewone gehoorzaal van het Gerechtsgebouw, Canadaplein te 8400 OOSTENDE

## MOTIVERING :

### A. Vordering met toepassing van art. 577-9 § 2 B.W.

1.  
Verzoeker is eigenaar van een gelijkvloers appartement gelegen in residentie Solamar I te Oostende (420/10.000).

Verzoeker is daarnaast ook eigenaar van een kelder 10 = K10 (20/10.000) en van een niet overdekte parkeerplaats P1 gelegen achter het gebouwcomplex (64/10.000).

Hierdoor beschikt hij in totaal over 504/10.000 van de aandelen van Solamar I waardoor de wet van mede-eigendom van toepassing is.

2.  
Dat verzoeker beroep wenst in te stellen tegen een beslissing van de BAV dd. 05.05.2018 van VME Solamar I beslissingen hierna vermeld.

Verzoeker baseert zich daartoe op

Art. 577-9 § 2 B.W. :  
*Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.*

3.  
Op de bijzondere algemene vergadering van 5 mei 2018 werd volgende beslissing genomen onder punt 3:

***“toewijzing van de werken en de aannemer op basis van de aanbesteding met verscheidene prijsoffertes.***

*Na de goedkeuring van de meetstaat en het lastenboek werd door de heer Snoeck van Renovatiebureau Konstant prijzen aangevraagd van 6 aannemers. (...)*

*Er is een vergelijkende prijstabel opgemaakt. Het is duidelijk dat het prijsvoorstel van lbt merklijk goedkoper ligt. Het budget voor het totaal project dat op vandaag gegund is bedraagt ongeveer 180.000 euro. (...)*

*Het bedrijf lbt Nv. kan ook voldoende goede referenties voorleggen.*

*De bijzondere algemene vergadering gaat akkoord om deze werken toe te wijzen aan het bedrijf lbt Nv.*

*Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat logischerwijze de verdeling van de kosten mbt de gevelrenovatie gebeurt volgens de bepalingen in de basisakte. (...)*”

4.

Bij de ondertekening van de notulen heeft verzoeker uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt voor de verdeling van de kosten van de renovatiewerken,:

*"voorbehoud: verdeling kosten inzake autostandplaats en balustrades"*

Hieruit kan worden afgeleid dat verzoeker voor wat betreft de kostenverdeling van de renovatiewerken 'neen' heeft gestemd, minstens voorbehoud geformuleerd aangezien hierover eigenlijk niet eens beslist werd.

Hoogstens heeft verzoeker goedkeuring verleend voor de toewijzing van de werken aan een bepaalde aannemer.

Verzoeker heeft m.a.w. puur beslist over de toewijzing van de werken, omtrent de kosten werden er enkel overwegingen gemaakt wat hem betrof, hetgeen ook de reden is waarom hij op dit punt (kostenverdeling) NEEN heeft gestemd, minstens voorbehoud heeft geformuleerd op 5 mei 2018.

5.

Hoe dan ook, onder punt 3 van de BAV dd. 05.05.2018 is de suggestie tot kostenverdeling opgenomen en benoemd, ten onrechte (onrechtmatig), maar daarom niet gestemd.

Een kostenverdeling zoals wordt voorgesteld in dit agendapunt brengt een onrechtmatig nadeel toe aan verzoeker.

Deze kan immers daarbij geen beroep doen op het nuts criterium.

Nochtans is het in dit geval aangewezen dat verzoeker wél beroep kan doen op het nuts criterium.

Hij heeft immers geen balustrades (gelijkvloers appartement), hetgeen ook wordt betrokken in een gevelrenovatie. Daarnaast wordt ook zijn autostandplaats P1 mee betrokken in de financiering van de gevelrenovatie via voorschotten voor het reservefonds, dit terwijl P1 afzonderlijk van het gebouw is gelegen.

In geen geval vermag deze beschouwing een formeel gebetonneerd karakter krijgen.

Eerder heeft de syndicus ook nooit ter stemming voorgelegd, vanuit zijn professionele kennis, om deze kostenverdeling in die zin te herzien om elk onrechtmatig nadeel uit hoofde van de ene of andere eigenaar uitgesloten te zien worden.

***B. Vordering strekkende tot wijziging van de verdeling van kosten en lasten met toepassing van art. 577-9 § 6 B.W.***

6.

Dat verzoeker middels huidige akte een tweede rechtsvordering instelt met toepassing van art. 577-9 § 6 B.W. :

Art. 577-9 § 6 B.W. :

*Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :*

*1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;*

*2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.*

Het reglement van mede-eigendom bepaalt onder andere omtrent de kostenverdeling:

*"Artikel 4.0.2. – Verdeling van de lasten van de algemene onverdeeldheid. Behoudens het in de volgende artikels bepaalde, dient in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen door alle eigenaren te worden bijgedragen naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in artikel 1.0.2."*

Het weze herhaald, ten tijde van de coördinatie van de statuten heeft de syndicus op geen enkel moment de mede-eigenaren, en verzoeker dus, geïnformeerd over de mogelijkheid om de kosten van de gemeenschappelijke delen te verdelen volgens nut (nuts criterium).

Als professional zijnde mag er nochtans worden verwacht van de syndicus dergelijke informatie communiceert aan de mede-eigenaren, zoals voorgeschreven door de plichtenleer van de vastgoedmakelaar. Des te meer wanneer men doende is met het coördineren van de statuten zoals voorzien volgens de inwerkingtredingsbepalingen van de wet op mede-eigendom, §2 (2011)!

Zulks staat bovendien ook vermeld in de wet op de appartementsmede-eigendom:

Art. 577-2, §9 BW:

*Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.*

*Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.*

*De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben.*

De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.  
De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.

7.

Op basis van artikel 577-9, §6, 2° vordert verzoeker dat de wijze van verdeling van de gemeenschappelijke lasten wordt gewijzigd in die zin dat er een verdeelsleutel wordt toegepast die rekening houdt met het objectief nut:

Som van de "kostensoorten" x persoonlijke aandelen (1) = "Kostenaandeel"  
"Verdeelsleutel" (2)

(1): refereert naar de waarde van de kavel/aandelen

(2): refereert naar het objectief nut

Bovendien vordert verzoeker dat er een expert wordt aangesteld teneinde toe te laten een objectieve verdeelsleutel te bepalen, na analyse van het gebouw, dit om een billijke verdeling van de lasten van Solamar I mogelijk te maken.

Verzoeker vordert daarbij te horen zeggen voor recht dat de nieuwe verdeling op basis van onrechtmatig nadeel in het verleden retroactief zal worden toegepast vanaf 04.01.2016, namelijk de datum van aankoop appartement van verzoeker. Verzoeker tevens in die zin voorbehoud te verlenen voor het verder begroten van zijn vordering.

Aangezien de vordering niet voor betwisting vatbaar is en de zaak derhalve in aanmerking komt voor een behandeling bij korte debatten conform art. 735 Ger.W.

Dat de VREDEGERECHT OOSTENDE, TWEEDE KANTON bevoegd is om kennis te nemen van het geschil gelet op de artikelen 629, 1° Ger.W. en 591 Ger. W.

## **TEN EINDE :**

om de hogergenoemde redenen en motieven en alle andere, zo nodig te doen gelden in de loop van het geding en alhier uitdrukkelijk voorbehouden,

Onderhavig geschil, in toepassing van art. 735 Ger.W., te weerhouden op de inleidingszitting.

De ingestelde vordering ontvankelijk en gegrond te horen verklaren naar vorm en inhoud.

## **DERHALVE**

### Art. 577-9 § 2 B.W.

- Te zeggen voor recht dat agendapunt 3 van de bijzondere algemene vergadering van 5 mei 2018 op grond van artikel 577-9, §2 BW wordt vernietigd op basis van onrechtmatigheid;

Art. 577-9 § 6 B.W.

- tevens te zeggen voor recht dat, op grond van art. 577-9, §6, 2° BW, de wijze van verdeling van de gemeenschappelijke lasten wordt gewijzigd in die zin dat er een verdeelsleutel wordt toegepast die rekening houdt met het objectief nut:

$$\frac{\text{Som van de "kostensoorten" x persoonlijke aandelen (1)}}{\text{"Verdeelsleutel" (2)}} = \text{"Kostenaandeel"}$$

(1): refereert naar de waarde van de kavel/aandelen  
(2): refereert naar het objectief nut

Bovendien vordert verzoeker dat er een expert wordt aangesteld teneinde toe te laten een objectieve verdeelsleutel – te weten een verdeelsleutel die geen onrechtmatig nadeel berokkent - te bepalen, na analyse van het gebouw.

Te zeggen voor recht dat de nieuwe verdeling retroactief zal worden toegepast vanaf 04.01.2016, namelijk de datum van aankoop appartement van verzoeker. Verzoeker tevens in die zin voorbehoud te verlenen voor het verder begroten van zijn vordering.

Zich tevens te horen veroordelen tot alle kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegings- en uitgavenvergoeding, zoals voorzien bij art. 1022 Ger. W..

De voorlopige tenuitvoerlegging te horen bevelen van het tussen te komen vonnis, niettegenstaande alle verhaalmiddelen, zonder borgstelling en met uitsluiting tot het recht tot kantonnement.

Onder hetzij om het even welk voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning vanwege de verzoekende partij en met name onder voorbehoud van wijziging van het gevorderde bedrag in de loop van het geding.

Eis gesteund op de vermelde redenen, de wetten terzake en alle andere middelen op tijd en stond te doen gelden.

En opdat de gedaagde partij(en) het wete(n), heb ik haar(hen) gelaten, desgevallend voor elk van hen afzonderlijk, zijnde en sprekende zoals hierboven gezegd, afschrift van mijn tegenwoordig exploit en van de eventueel erin vermelde medebetekende stukken, zo nodig onder gesloten omslag (met de stempel van mijn kantoor op de sluiting, de naam, de voornaam en de woonplaats van de /respectievelijke/ geadresseerde en de vermelding "Pro Justitia - Dadelijk af te geven"), eensluitend de voorschriften der Wet.

WAARVAN AKTE.

Kost: TWEEHONDERDDRIEËNDERTIG EURO EN EENENDERTIG EUROCENT

700 x laatste  
idol

VR (*)	14,81
RINL (*)	7,48
RINL (*)	5,00
	27,29
PORT (*)	2,00
	2,00
Subtotaal	29,29
(*) BTW 21%	
€ 29,29 * 21%	6,15
	35,44
Totaal	35,44
BVB	

REGISTRATIETECHTEN  
Toepassing van Artikel 8bis  
van het W. Reg.  
Registratierecht : € 50,00

VR 3/4	44.44
VACB	12.01
RS	14.83
GZ	0.83
	<hr/>
	72.11

BTW 21%	15.14
UROL	40.00
FONDS	20.00
PLZ	0.62
REG	50.00
	<hr/>
	125.76

STOT	197.87
CFR	35.44
	<hr/>
TOTAAL	233.31

De Gerechtsdeurwaarder,

