

# VANCAPPEL & PARTNERS

CHRISTOPHE VANCAPPEL  
Esplanade 7  
8900 IEPER

GERECHTSDEURWAARDERS

MANON LAMMENS  
Gistelsesteenweg 1D bus 1.3  
8400 OOSTENDE

openingsuren: 09u-12u

AURÉLIE STEVENS – MARIE LENAERTS  
KANDIDAAT-GERECHTSDEURWAARDERS

openingsuren: 09u-12u (op afspraak)

Centrale administratie: Esplanade 7 – 8900 IEPER

info@kantoorvancappel.com - T 057 20 14 34



## AFSCHRIFT

## DAGVAARDING

M.Ref. : 52349

Het jaar *eenentwintig* TWEEDEZEND ZESENTWINTIG, op *me*

OP VERZOEK VAN :

REGISTRATIE

01. DUBELLOU

02. POTLOOT

Hierna genoemd 'Verzoekende partij' ;

Heb ik, ondergetekende,  
Lees x

O Aurélie STEVENS, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder voor  
~~O Marie LENAERTS, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder voor~~  
~~O Christophe VANCAPPEL,~~  
Gerechtsdeurwaarder met standplaats te 8900 Ieper, er kantoorhoudende Esplanade 7,  
O Manon LAMMENS,  
Gerechtsdeurwaarder met standplaats te 8400 Oostende, er kantoorhoudende Gistelsesteenweg  
1D bus 1.3

DAGVAARDING gegeven aan :

Voor ontvangst

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE CARLTON TE MIDDELKERKE (WESTENDE),  
DISTELLAAN 43, vereniging van mede-eigenaars, KBO nr. 0822.130.923, met vennootschapszetel  
gevestigd te 8434 MIDDELKERKE, Distellaan 43, vertegenwoordigd conform art. 3.89, §5 Burgerlijk  
Wetboek door haar syndicus ~~IMASBO BV~~, KBO nr 0459.210.767, met vennootschapszetel te 8434  
MIDDELKERKE, Distellaan 34

waar ik het afschrift *wel* ter hand kon stellen  
overeenkomstig art. 33 tot 35 van het Ger.W.

*Aan Cobban Sabine, naar bekruiden*  
alzo verklaard, zodat ik het afschrift, waarvoor niet werd getekend voor ontvangst, *me*  
heb achtergelaten onder gesloten omslag, conform art. 38 § 1 van het Ger.W..

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Overeenkomstig artikel 42, 8° Gerechtelijk Wetboek zal ik de brief bedoeld in art. 38, §1, lid 3 Ger.W. met de bepalingen conform artikel 44, lid 1 Ger.W. richten enerzijds aan voormeld adres van de syndicus en tevens aan het adres van de maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars, Distellaan 43 te 8434 MIDDELKERKE met de melding dat zij gebeurlijk nog een éénsluident afschrift van dit exploit op mijn kantoor kunnen komen afhalen.

Hierna genoemd 'Gedagvaarde partij' ;

Om te verschijnen :

op **DONDERDAG VIER JUNI 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**

TEN EINDE :

I. Voorwerp van de vordering

Verzoekende partijen vorderen:

- de nietigverklaring, minstens de hervorming, van de beslissing genomen onder agendapunt 16.1 van de Algemene vergadering VME Residentie Carlton van 7 februari 2026;
- de veroordeling van de VME Residentie Carlton om de schakelklok die de ventilatie van koker 4 beïnvloedt te laten verwijderen;
- de veroordeling van de VME Residentie Carlton om de gemeenschappelijke ventilatie van koker 4 opnieuw continu te laten functioneren, 24 uur op 24 en 7 dagen op 7, conform de toepasselijke EPB-vereisten en de normale bestemming van het gebouw;
- de oplegging van een dwangsom van 500 euro per dag vertraging vanaf de vijftiende dag na betekening van het te wijzen vonnis;
- de veroordeling van de VME Residentie Carlton tot de kosten van het geding, met toepassing van artikel 3.92, §9, derde lid Burgerlijk Wetboek wat betreft de niet-bijdrage van verzoekende partijen in de kosten en erelonen van deze procedure.

II. Feiten

a) Samenvattend

Sinds 2016 is de gemeenschappelijke ventilatie 's nachts gereduceerd in appartement 0401, via een schakelklok, zonder akkoord van de verzoekende partij, noch toelating van de Algemene Vergadering, wat leidt tot een schade berokkende toestand met onvoldoende debiet in appartement 0201 van verzoekende partij. Ondanks herhaalde agendapunten op Algemene Vergaderingen (AV's 2024, 2025, 2026) en metingen die nuldebiet aantonen, behoudt de Algemene Vergadering een schade berokkende status quo (punt 16.1 AV 07/02/2026), met minimale syndicus-onderzoeken en manipulatiemogelijkheden door de klok. De syndicus (IMASBO BV) classificeert het ten onrechte als privaat, negeert zowel de EPB-normen alsook de bepalingen van de basisakte (p.12-13: ventilatie gemeenschappelijk).

### **b) Uiteenzetting van de pertinente feiten**

Verzoekende partij is sedert 2012 mede-eigenaar in de Vereniging van de mede-eigenaars van de gedaagde partij.

Zij vertegenwoordigen 63 op 1000 aandelen, onderverdeeld in :

- Appartement D.2 of 0201 (62/1000)
- Berging nr. 9 (1/1000)

De Residentie Carlton bestaat uit 16 appartementen. De appartementen A.0, D.1, D.2, D.3 en D.4 zijn gelegen uiterst rechts in het gebouw gezien van op de Distellaan en maken allemaal gebruik van koker 4 voor de ventilatie van hun appartement. Zoals beschreven op p. 12 en 13 van de basisakte Residentie Carlton (Beschrijving van de gemeenschappelijke delen) is de ventilatie gemeenschappelijk en wordt deze aangestuurd door een motor op het dak.

In 2016 wordt zonder beslissing of toelating van de Algemene Vergadering een schakelklok geplaatst op de ventilator van koker 4 en wordt de ventilatie 's nachts gesupprimeerd. Een vorderingsstaat in de boekhoudkundige stukken meldt het volgende:

“Plaatsing van een schakelklok op ventilator cubus 7 TAC koker 4. 's Nachts wordt de ventilator op een lagere zuigkracht gezet om het uitgestraalde geluid tot een minimum te herleiden en toch nog voldoende ventilatie te hebben voor de appartementen van koker 4.”

Op 20 maart 2020 stelt de advocaat van verzoekers VME Carlton en de eigenaar van appartement 0401 (familie Saerens-Brems) in gebreke en vraagt om de ventilatie in het gebouw dag en nacht in werking te stellen voor een optimale verluchting en overeenkomstig EPB-eisen zoals voorzien tijdens de bouw. De familie Saerens-Brems reageert dat de ventilatie overdag op vol debiet en 's nachts op verminderd debiet werkt en dat de ventilatie 's nachts dus niet wordt uitgeschakeld. Er komt geen reactie van VME Carlton.

#### **Algemene Vergadering dd. 3/02/2024**

Verzoekende partij krijgt problemen met de ventilatie in de badkamer en kaart dit aan op de Algemene vergadering van 3/02/2024:

### **20. Agendapunten op verzoek van Dhr Dubelloy (0201)**

**Gezien de uitgebreide lijst wordt het verzoek aan deze agenda toegevoegd.**

**Gelieve volgende agendapunten op de dagorde te brengen van de eerstvolgende Algemene vergadering van VME Carlton (03/02/2024):**

- **Vochtprobleem in badkamer door gebrek aan gemeenschappelijke ventilatie in Appartement D2 (schade badkamermeubel).**

Tijdens de vergadering bekent de eigenaar van appartement 0401 dat er in zijn appartement een schakelklok werd geplaatst om de ventilatie in de D-blok te regelen.

De Algemene vergadering beslist onder agendapunt 20 dat onderzocht zal worden waar de oorzaak ligt van de gebrekkige ventilatie in het appartement van verzoekers:

### **20. Agendapunten op verzoek van Dhr Dubelloy (0201)**

Wegens tijdsgebrek is het niet mogelijk alle punten te behandelen.

Eén item wordt wel behandeld : een gebrekkige ventilatie in de badkamer van 0201. Die zou 's avonds inactief zijn. Te onderzoeken waar de oorzaak hiervan ligt.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitéit genomen.**

Na talloze mails van verzoekers aan de syndicus en een beperkt onderzoek door de syndicus, besluit de syndicus dat het om een privaatief probleem gaat. De syndicus laat geen objectieve metingen uitvoeren en toont niet aan op welk debiet de ventilatie in koker 4 is afgesteld. De suppressie van de ventilatie en de plaatsing van de klok worden gedoogd door de syndicus.

### Algemene Vergadering dd. 01/02/2025

Via metingen met een debietmeter stellen verzoekers vast dat er totaal geen ventilatie meer is in de woonkamer/keuken van hun appartement. Verzoekers zetten de ventilatie daarom nogmaals op de agenda van de Algemene Vergadering van 1 februari 2025, nu met de expliciete vraag om de ventilatie continu te laten werken conform de EPB-vereisten.

#### **16. Agendapunten op verzoek van Johan Dubelloy**

##### 16.1

Gemeenschappelijke ventilatie in appartementsblok D appartement 201 24u op 24 en 7 op 7 te laten werken conform het EPB-verslag en de wettelijke ventilatienormen Artikel 11.1.12 van het Energiedecreet en conform de ingebrekestelling aan VME Carlton dd. 20/03/2020. Aanstelling van onafhankelijk controleorgaan ter controle van de ventilatienormen en verzegeling van sturing en motor op het dak en in de privatieven van Appartement 0401.

##### 16.2

Voorleggen van de beslissingen genomen door de Algemene vergadering VME Carlton waarbij de toelating werd gegeven om de gemeenschappelijke ventilatie in Appartementsblok D te suppressieren en de beslissing om een tijds klok te plaatsen in de privatieven van appartement 0401 Blok D.

De syndicus plaatst zelf punt 14 '0201 probleem ventilatie' op de agenda, waarin hij een eigen interpretatie geeft aan het probleem en de suppressie van de ventilatie via een schakelklok op het appartement 0401 totaal negeert.

#### **14. 0201, probleem ventilatie**

De eigenaar van 0201 deelt mee dat de ventilatie in zijn appartement niet werkt volgens de bepalingen van de ventilatienorm. Integendeel zelfs, zijn ventilatie zou helemaal niet werken.

Onderzoek uitgevoerd door Electro Service op 14/11/24 heeft aangetoond dat de ventilatie prima werkt op 0101, 0301 en 0401. Betrokken eigenaars bevestigen trouwens dat zij met de ventilatie geen probleem ondervinden.

Volgens de syndicus is het een privaatief probleem.

Bespreking / beslissing.

De Algemene Vergadering oordeelt dat het privaatief probleem door de eigenaars van 0201 is op te lossen.

Nadien legt de syndicus aan de mede-eigenaars een stemformulier voor waarin de agendapunten 16.1 en 16.2 uit de dagorde worden gewijzigd. Er kan gestemd worden over volgende punten:

**Agendapunt 16 met alle onderliggende punten bevat naast beslissingen waarover gestemd moet worden ook punten die eerder in de agenda worden behandeld maar ook standpunten en beweringen die als op te lossen probleem kunnen aanzien worden.**

**Duiding wordt gegeven in een afzonderlijk document.**

Op dit document kan elke eigenaar zijn beslissing en visie aanduiden. U mag kiezen : omcirkelen en/ schrappen.

##### 16.1

Aanstelling van onafhankelijk controleorgaan ter controle van de ventilatienormen.  ja  neen

Verzegeling van sturing en motor op het dak en in de privatieven van Appartement 0401.  ja  neen

##### 16.2

Voor de eigenaars blok D : Is er een probleem met de ventilatie ?  ja  neen

In een afzonderlijk duidingsdocument staat het volgende over agendapunten 16.1 en 16.2:

#### 16.1

Aanstelling van onafhankelijk controleorgaan ter controle van de ventilatienormen **ja – neen**

Verzegeling van sturing en motor op het dak en in de privatieven van Appartement 0401. **ja – neen**

#### 16.2

Voorleggen van de beslissingen genomen door de Algemene vergadering VME Carlton waarbij de toelating werd gegeven om de gemeenschappelijke ventilatie in Appartementsblok D te supprimeren en de beslissing om een tijds klok te plaatsen in de privatieven van appartement 0401 Blok D. **De ventilatie is steeds in werking. Deze toestand is een pragmatische oplossing voor een lawaaiprobleem en dateert wellicht van 2015 of eerder.**

Onder agendapunt 16.1 en 16.2 werd volgende beslist:

### 16. Agendapunten op verzoek van Johan Dubelloy

Omwille van de uitgebreidheid heeft de syndicus voor dit punt een stemformulier opgesteld. De formulieren worden aan de notulen gehecht.

In dit verslag wordt de essentie samengevat, de namen van tegenstemmers en onthouders staan voor de leesbaarheid afzonderlijk.

16.1.1 Aanstelling van een onafhankelijk orgaan ter controle van de ventilatienorm :

ja : 149 aandelen

neen : 595 aandelen

onthouding : 168 aandelen

Besluit : 20% is voor de aanstelling van een controle orgaan. Voldoet niet aan 50% : afgewezen.

16.1.2 Verzegeling van sturing en motor op dak en in 0401

ja : 384 aandelen

neen : 360 aandelen

onthouding 168 aandelen

Besluit : 52% is voor verzegeling. Voldoet niet aan 2/3 meerderheid : afgewezen

16.2 Voor de eigenaars blok D, is er een probleem met de ventilatie ?

Dit is een vraag enkel aan de betrokken eigenaars, geen stemming.

ja : 0201

neen : 0101, 0301, 0401

Besluit : Het probleem is privaatief.

### Algemene Vergadering dd. 07/02/2026

Wegens het niet behandelen van het agendapunt over de continue werking van de ventilatie op de Algemene vergadering dd. 01/02/2025, brengen verzoekers dit punt opnieuw op de dagorde van de Algemene vergadering van 7 februari 2026:

#### 16.1

Wegens het niet correct behandelen van dit agendapunt op vorige Algemene vergadering (01/02/2025):

**Gemeenschappelijke ventilatie in appartementsblok D: gelieve deze 24u op 24 en 7 op 7 te laten werken conform de wettelijke EPB vereisten, de wettelijke ventilatienormen 'Artikel 11.1.12 van het Energiedecreet' en het EPB-verslag. Dit houdt ook in het verwijderen van de klok op het privaatief appartement 0401 waarmee de ventilatie in appartementsblok D wordt gesupprimeerd.**

De Algemene vergadering beslist onder agendapunt 16.1 de bestaande toestand te behouden en dus de suppressie van de ventilatie toe te laten en de schakelklok op het privaatieve gedeelte van appartement van 0401 te laten staan:

**16.1**

Dir Dubelloy verzoekt de ventilatie van de D-kolom permanent te laten draaien en daarbij de klok te laten wegnemen. Er wordt gestemd :

0101 (Van Isacker) : tegen

0201 (Dubelloy) : voor

0301 (Slosse) : tegen

0401 (Saerens) : tegen

alle andere aanwezigen (Claude, De Clercq, Prikker, Dhaeze, Jackson, Jammers, Katia, Sijnave, Van der Auwer, Windels) onthouden zich.

Besluit : De bestaande toestand wordt aangehouden.

Verzoekende partij is het niet eens met deze beslissing en wenst de nietigverklaring van de beslissing onder punt 16.1.

Verzoekende partij vraagt de verwijdering van de schakelklok op het appartement 0401 en de ventilatie 24 uur op 24 uur te laten werken conform de EPB-vereisten.

### III. De Middelen

#### Middel 1 - Nietigverklaring of wijziging van de beslissing van de algemene vergadering toepassing art 3.92 § 3 B.W.

Art. 3.92 § 3 B.W. (577-9 § 2 oud B.W.) bepaalt dat:

“Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.” Aan die voorwaarden is hier voldaan.

#### A. Aangaande de onregelmatigheid

Een beslissing wordt als onregelmatig aanzien indien de beslissing tot stand is gekomen met een schending van substantiële voorschriften die door de wet of de statuten worden opgelegd (zie o.m. TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr.858).

De bestreden beslissing is onregelmatig omdat zij een toestand bevestigt waarbij een gemeenschappelijk ventilatiesysteem zonder geldige voorafgaande beslissing en zonder technisch aangetoonde conformiteit werd gewijzigd. De basisakte bepaalt dat de ventilatie een gemeenschappelijk onderdeel is, zodat een ingreep die de prestaties van het systeem vermindert niet kan worden gereduceerd tot een louter privatieve kwestie.

De bestaande toestand is strijdig met artikel 11.1.12 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, in zoverre een installatie die in de EPB-aangifte werd opgenomen niet mag worden gewijzigd tenzij minstens gelijkwaardige prestaties behouden blijven. Uit de voorliggende feiten blijkt niet dat de VME of de syndicus objectief heeft aangetoond dat de huidige regeling nog dezelfde prestaties levert als oorspronkelijk voorzien.

Daarboven bepaalt artikel 5d van het reglement van mede-eigendom, dat het verboden is in privatieve delen handelingen te stellen die hinder veroorzaken voor andere mede-eigenaars. Een schakelklok in een privaat gedeelte die de werking van een gemeenschappelijke ventilatiekoker beïnvloedt, is in strijd met deze bepaling.

De onder 16.1 genomen beslissing is in strijd met artikel 11.1.12 van het Energiedecreet van 8 mei 2009. Dit artikel stelt: “De aangifteplichtige of zijn rechtsopvolgers mogen de in de EPB-aangifte vermelde installaties of constructies alleen wijzigen of vervangen voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens de prestaties leveren die in de EPB-aangifte vermeld werden.” Door het plaatsen van een schakelklok op de ventilator om het debiet van de ventilatie te verminderen, werd een wijziging aangebracht aan het ventilatiesysteem waardoor de energieprestaties wijzigen. De gedaagde partij toont op geen enkele manier aan dat na de plaatsing van de schakelklok nog steeds dezelfde prestaties worden geleverd die vermeld zijn in de EPB-

aangifte.

De onder 16.1 genomen beslissing is in strijd met artikel 5d van het reglement van de Mede-eigendom Residentie Carlton. Volgens dit artikel mag een mede-eigenaar niets doen in de privatieve delen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Met de schakelklok op het privaat appartement 0401 wordt de gemeenschappelijke ventilatie in blok D gesupprimeerd en dus ook de ventilatie in het appartement van verzoekers. In een e-mail van 14 november 2024 geeft de syndicus aan dat hij tijdens zijn onderzoek de klok manueel bediende. Hieruit leiden verzoekers af dat de eigenaar van appartement 0401 de schakelklok kan manipuleren en bijgevolg de ventilatie in het appartement van verzoekers aan de hand van de klok op eender welk moment kan beïnvloeden.

De beslissing is onregelmatig tot stand gekomen.

### **B. Aangaande de onrechtmatigheid**

De beslissing is eveneens onrechtmatig wanneer zij een disproportioneel nadeel toebrengt aan een minderheid van mede-eigenaars zonder redelijke en objectieve verantwoording. De VME handhaaft de bestaande toestand op basis van een niet aangetoonde geluidshinder, terwijl eerdere onderzoeken volgens de akte geen objectieve geluidsoverlast bevestigden en nadien zelfs bijkomende geluiddempende maatregelen werden aangebracht.

De keuze om één blok van het gebouw structureel met verminderde ventilatie te laten functioneren staat niet in verhouding tot het nadeel dat verzoekende partijen ondervinden op het vlak van gezondheid, comfort en normaal gebruik van hun eigendom.

Een beslissing wordt als onrechtmatig aanzien wanneer er een wanverhouding bestaat tussen de door de meerderheid van de eigenaars bedoelde doelstellingen enerzijds en de nadelen die daarvoor de minderheid uit voortvloeien anderzijds. Het betekent dus dat er een beslissing werd genomen die eigenlijk de meest schadelijke oplossing voorstaat op een moment dat er meerdere beslissingsmogelijkheden zijn, dan wel een beslissing waarbij er een onevenredigheid bestaat tussen het voordeel voor de meerderheid en de nadelen voor de minderheid (zie TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr. 868).

Eigenlijk staat een onrechtmatige beslissing bijna voor rechtsmisbruik. De leden van de VME die een meerderheid vormen, handelen in zo'n situatie niet meer conform objectieve criteria, maar besluiten op subjectieve argumentatie ten nadele van een minderheid. Zo stelt de Vrederechter te Nieuwpoort dat een onrechtmatige beslissing een beslissing is die aangetast wordt door rechtsmisbruik of machtsafwending waardoor het normale evenwicht of gelijkheid voor degenen voor wie ze geldt verbroken wordt (zie o.m. Vred. Nieuwpoort, 27 juni 2000, T. App., 2001/1, 21 en 14 december 1999, T.App, 2001/1, 23).

De Algemene vergadering Residentie Carlton dd. 07-02-2026 beslist onder agendapunt 16.1 om de bestaande situatie aan te houden zonder objectieve of subjectieve criteria voor te leggen voor deze beslissing.

Op de AV van 1/02/2025 verwijst de syndicus naar een lawaaiprobleem. Begin 2016 werd de geluidsoverlast onderzocht door AIB Vinçotte. De conclusie van AIB Vinçotte was dat ze geen objectieve geluidsoverlast konden waarnemen.

Eind 2016 werd de ventilator op koker 4 door dhr. Geert Velghe van de firma Primeurs voorzien van een omkasting met geluiddempende isolatie met als doelstelling lawaaihinder tegen te gaan. In e-mails van februari 2017 ontkennen 2 mede-eigenaars waaronder dhr. Saerens (eigenaar appartement 0401) dat de ventilatie wordt gesupprimeerd vanwege geluidshinder.

## RE: Ventilatie Carlton Westende - appartement D2



Rudy Saerens <saer@immo.deveust>  
Aan: hans Dubelloy, immo.deveust

[Opvolgen](#)

[Beantwoorden](#) [Allen beantwoorden](#) [Doorsturen](#) [...](#)

wo 8/02/2017 20:38

Beste Hans,

Ik vind het onaanvaardbaar dat mijn woorden verdraaid worden. Ik heb nooit gezegd dat de ventilatie gesupprimeerd is vanwege geluidshinder. Trouwens, de ventilatie is niet gesupprimeerd. Ze ~~w~~erkt nu naar mijn mening zoals het moet en is afgesteld zoals tijdens de meeting met Primeurs afgesproken werd (waar jij trouwens ook aanwezig was).

Ik verwacht dat je Nicolaas (wie dat ook mag wezen) een correctie stuurt van mijn "zagezegde" uitspraak.

Dit is niet de manier om je gelijk te halen. Hopelijk blijft het hierbij.

Mvg  
Rudy Saerens

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** Immo Deveuster <[immo.deveust](mailto:immo.deveust)>

**Onderwerp:** Antw.: Ventilatie Carlton westende - appartement D2

**Datum:** 7 februari 2017 20:02:46 GMT+01:00

**Aan:** hans Dubelloy <[iohan.dubello](mailto:iohan.dubello)>

Eddy Veldeman <[eddy.veldema](mailto:eddy.veldema)>

>, christian delobbe

<[fd3986@immo.deveust](mailto:fd3986@immo.deveust)>

Beste Hans,

Wij hebben contact opgenomen met Rudy Saerens betreffende jouw mail.

Hij heeft ons verteld, dat zijn ventilatie goed werkt en dat er géén geluidshinder meer is.

Hoe kom jij erbij om te zeggen, dat Rudy Saerens gezegd zou hebben, dat de ventilatie gesupprimeerd is vanwege de geluidshinder???

Mvg,

Elly & Robert

Er wordt met andere woorden geen valabele grond gebracht om de ventilatie te supprimeren.

De beslissing is wel nadelig voor verzoekende partij. Voor een goede afvoer van vocht in de badkamer zijn verzoekers volledig afhankelijk van het ventilatiesysteem. In de badkamer is geen raam aanwezig dat voor verluchting zou kunnen zorgen. Op lange termijn kan een gebrek aan afdoende ventilatie schimmelvorming en vochtproblemen veroorzaken. Ventilatie zorgt er ook voor dat vervuilde binnenlucht naar buiten gaat. Onvoldoende ventilatie in het appartement van verzoekende partij zorgt voor een verminderde binnenmilieukwaliteit die het verblijf in het appartement vandaag uiterst onaangenaam maakt. Onvoldoende ventilatie kan op termijn ook leiden tot gezondheidsproblemen (<https://www.departementzorg.be/nl/nl/gezond-binnen>).

De Algemene vergadering beslist om enkel de ventilatie in blok D te supprimeren, waardoor de gelijkheid onder de mede-eigenaars wordt miskend.

De beslissing is daarom onrechtmatig.

### C. Aangaande bedrieglijkheid

De algemene vergadering besliste de "bestaande toestand" te behouden zonder dat duidelijk werd omschreven wat die toestand precies inhoudt, welk debiet vandaag werkelijk wordt gehaald, en op welke uren de schakelklok exact is ingesteld. Er werd hierbij onvolledige en misleidende informatie aan de mede-eigenaars verstrekt.

Een bedrieglijke beslissing is een beslissing die is aangetast door bedrog, waarbij het bedrog dient te worden begrepen conform art. 1116 B.W., waarbij dus arglisten, kunstgrepen en leugens worden aangewend om feiten verkeerd voor te stellen en mede-eigenaars dus daardoor op een dwaalspoor werden gebracht (zie o.m. Timmermans R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr. 867).

←XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX→

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Volgens de beslissing wensen de mede-eigenaars de bestaande toestand aan te houden. Er wordt niet bepaald wat de bestaande toestand is. Ondanks herhaaldelijke vragen aan de syndicus, werd geen meting uitgevoerd die kan aantonen op welk debiet de ventilatie vandaag is ingesteld. Het onderzoek dat werd uitgevoerd door Electro Service in 2024 op vraag van de syndicus beperkte zich tot het horen draaien van de ventilator op het dak en het voelen van trek aan alle ventilatiemonden. Er wordt ook niet bepaald op welke uren de schakelklok is ingesteld. De syndicus geeft aan dat de schakelklok is ingesteld om de ventilatie te supprimeren tussen 22u en 8u, terwijl foto's van de klok aangeven dat de klok is ingesteld tussen 22u en 9u. De syndicus heeft ook aangegeven dat de schakelklok kan gemanipuleerd worden.

De beslissing is daarom bedrieglijk.

### **Middel 2 - Overmatige burenhinder : toepassing artikel 544 oud B.W. en 3.101 Nieuw B.W.**

Subsidiar, minstens aanvullend, steunt de vordering op artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek betreffende bovenmatige burenhinder, voorheen gegrond op artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek.

Wanneer het evenwicht tussen naburige eigenaars wordt verstoord door hinder die de normale ongemakken van nabuurschap overstijgt, kan de rechter maatregelen bevelen die het evenwicht herstellen. Wanneer de gemeenschappelijke ventilatie door een in een privaat aangebrachte regeling gedurende lange tijd ontoereikend functioneert en daardoor vocht, schimmelrisico, gezondheidsrisico, geurhinder of aantasting van het normaal gebruik veroorzaakt, vormt dit bovenmatige hinder.

De door verzoekende partijen gevraagde maatregelen, namelijk het verwijderen van de schakelklok en het herstel van een normale continue werking van de ventilatie, sluiten aan bij de in artikel 3.101, §2 Burgerlijk Wetboek bedoelde herstelmaatregelen.

Overmatige burenhinder – art. 544 oud B.W. en 3.101 Nieuw B.W. bepaalt dat:

“§ 1. Naburige eigenaars hebben elk een recht op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is. Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, is rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerste ingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt.

§2. Degene die het vermelde evenwicht schendt, is gehouden dit te herstellen. De rechter oordeelt welke van volgende maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen:

- een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;
- de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de last tot het normale niveau te verminderen;
- voor zover dit op zich geen nieuw onevenwicht doet ontstaan en een normaal gebruik en genot van het onroerend goed hierdoor niet wordt uitgesloten, het bevel de handeling die het evenwicht verstoort te staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de bovenmatige hinder verminderen tot het normale niveau”.

Er is sprake van overmatige burenhinder door het jarenlang supprimeren van de ventilatie. Deze hinder bestaat ondertussen 10 jaar.

De plaatsing van de klok en de supprimatie van de ventilatie veroorzaakt ernstige risico's inzake gezondheid voor verzoekende partij. Door onvoldoende ventilatie kunnen vocht en vervuilde lucht zich ophopen in het appartement. Naast het gezondheidsrisico worden verzoekers geconfronteerd met een gederfd woongenot. Gedaagde partij blijft onduidelijk over de tijdspanne waarbinnen de ventilatie wordt gesupprimeerd. Indien dit tussen 22u en 9u is (zoals een foto van de klok aangeeft),

dan is dat net de tijdspanne waarbinnen mensen een douche nemen. Verzoekende partij kan gedurende die tijdspanne niet rekenen op een goede afvoer van vocht in de badkamer wegens onvoldoende ventilatie. Verzoekende partij heeft dan ook schade vastgesteld aan de spiegel van het badkamermeubel. Deze is onderaan zwart geworden door een gebrekkige ventilatie.

Verzoekers vragen om de ventilatie in blok D opnieuw 24u op 24 en 7 dagen op 7 te laten werken conform het EPB-eisen en de wettelijke ventilatienormen.

Verzoekers vragen om de schakelklok te verwijderen op het privaat appartement 0401 van de familie Saerens-Brems waarmee de ventilatie in blok D wordt gesupprimeerd.

#### **D. Gedingkosten**

De rechtsverplegingsvergoeding wordt begroot op het basisbedrag.

Gezien de bepalingen van de wet van 14.10.2018 (conform art. 269, 2<sup>de</sup> lid Reg. Wetboek) zal uw zetel gedaagden dienen te veroordelen tot alle gedingkosten, waaronder dagvaarding, rolrechten, bijdrage begrotingsfonds en Rechtsplegingsvergoeding.

Te zeggen voor recht dat, gelet op art. 3.92 § 9 lid 3 B.W. (577-9 §8 lid 3 Oud B.W.) verzoekende partijen niet dienen bij te dragen in de kosten en/of erelonen die volgen uit deze procedure.

#### **E. Verzoek tot korte debatten**

De vordering is **ontvankelijk** omdat zij is ingesteld door mede-eigenaars die een persoonlijk nadeel aanvoeren ingevolge een beslissing van de Algemene vergadering.

De vordering is ook **gegrond**. Het dossier bevat ernstige aanwijzingen dat een gemeenschappelijke installatie gedurende jaren werd gewijzigd of aangestuurd op een wijze die niet transparant werd beslist, onvoldoende technisch werd onderzocht en een concreet nadeel veroorzaakt aan verzoekende partijen.

Het verweer dat het om een louter privaat probleem zou gaan, is moeilijk vol te houden gelet op het feit dat de ventilatiekoker en de dakmotor volgens de basisakte gemeenschappelijk zijn en de betwiste regeling precies die gemeenschappelijke installatie beïnvloedt.

Aangezien de vordering niet voor redelijke betwisting vatbaar is, vorderen de verzoekers de toepassing van de procedure der korte debatten (art. 735 Ger. W.)

#### **OM DEZE REDENEN:**

**En alle andere, desnoods ambtshalve in te roepen terloops het geding,  
BEHAGE HET DE VREDERECHTER**

Toepassing te maken van artikel 735 Ger. Wetboek.

De vordering van verzoekers ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens overeenkomstig artikel 577-9§2 oud B.W. juncto artikel 3.92§3 nieuw B.W, de beslissing onder agendapunt 16.1 van de Algemene Vergadering dd. 7 februari 2026 van gedaagde inzake de ventilatie nietig te verklaren.

Te zeggen voor recht dat gedaagde partij de schakelklok die geplaatst werd op appartement 0401 gelegen aan Distellaan 43 te Middelkerke met alle toebehoren dient te verwijderen en dat de ventilatie opnieuw moet werken 24u op 24u en 7 dagen op 7 dagen volgens de EPB-vereisten en wettelijke minimale ventilatienormen binnen de veertien dagen na de beslissing van uw rechtbank. Bij gebreke daaraan te voldoen gedaagde te veroordelen tot een dwangsom van 500 EUR/dag vertraging.

Gedaagde te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de kosten van de dagvaarding zoals in deze begroot door de Gerechtsdeurwaarder, de kosten van de rolstelling (conform art. 269, 2de lid Reg. W. wet van 14.10.2018) en de rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag.

Te zeggen voor recht dat, gelet op art. 3.92 § 9 lid 3 B.W. (577-9 § 8, lid 3 Oud B.W.) verzoekende partijen niet dienen bij te dragen in de kosten en/of erelonen die volgen uit deze procedure.

Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, ook ingeval van verstekvonnis en verzet, zonder borgstelling, noch kantonnement, dit alles mede om proceseconomisch redenen aangezien in dat geval de betekening van het vonnis en het bevel tot betalen in één enkel exploit kan gebeuren.

Onder voorbehoud van alle welk danige rechten van verzoekers.

Afschrift(en), eventueel voor elk afzonderlijk, gelaten zoals voorzien door het Gerechtelijk Wetboek en onder gesloten omslag indien nodig.

1 origineel = 12 bladen

1 afschrift = 12 bladen

***Gelieve bij iedere zitting in deze zaak steeds deze dagvaarding mee te nemen en voor te leggen aan de onthaalmedewerkers van de rechtbank.***

KOSTEN : VIERHONDERDVIJFENZESTIG EURO EN VIJFENZESTIG CENT

Eventueel te vermeerderen met de kosten per gewone zending zoals vermeld op het origineel.

Registratierechten - Toepassing van artikel 8bis van het W. Reg. - Registratierecht: 50 EUR

Erelonen	
Ereloon klasse C	263,13 €
Inlichting van een partij	31,58 €
<b>Uitgaven</b>	
Uitgave reisvergoeding	18,95 €
Uitgave opzoeking databank ondernemingen	1,40 €
Uitgave neerlegging CREA	3,93 €
Uitgave port	2,52 €
<b>Overheid</b>	
Uitgave pleitzegel	0,62 €
Uitgave fonds tweedelijnsbijstand	26,00 €
Registratie	50,00 €
<b>Subtotaal maatstaf heffing</b>	<b>321,51 €</b>
Subtotaal buiten btw	76,62 €
Btw 21 %	67,52 €
<b>Totaal btw inclusief</b>	<b>465,65 €</b>
Uitgave port btw exclusief	2,52 €
<b>Totaal uitgave port inclusief</b>	<b>468,70 €</b>

Meer informatie over de tariefonderdelen kunt u terugvinden op  
<https://www.gerechtsdeurwaarders.be/tariefchecker>

*Uw privacy is belangrijk voor ons. Gerechtsdeurwaarderkantoor Vancappel & Partners BV heeft uw persoonsgegevens ontvangen in het kader van een (1) verzoek tot minnelijke schikking (2) invordering van een onbetaalde schuld (3) gerechtelijke procedure. Enkel de persoonsgegevens die relevant en noodzakelijk zijn om onze wettelijke taken en werkzaamheden opgesomd in artikel 519 Gerechtelijk Wetboek uit te voeren, worden verwerkt. De persoonsgegevens worden verwerkt gedurende de invorderingsprocedure en bewaard tot 10 jaar na afsluiten van het dossier. Voor wat betreft uw contactgegevens (naam, adres, woonplaats, emailadressen, telefoon- en GSM nummers) is het doel om u beter te kunnen helpen en contacteren teneinde een minnelijke regeling te bekomen, te onderhandelen en eveneens om 'social engineering' tegen te gaan en te controleren dat wij via mail-telefoon worden gecontacteerd door de juiste personen.*

*U kan ons altijd contacteren voor de uitoefening van de volgende rechten: een verzoek om inzage in de persoonsgegevens; een verzoek tot rectificatie van de gegevens die wij niet verkregen hebben uit openbare (en authentieke) bronnen; een verzoek om wissing van uw persoonsgegevens; een bezwaar tegen de verwerking van uw gegevens; een verzoek tot overdracht van uw gegevens. U kunt uw verzoeken richten aan ons kantoor:*

- per mail: [info@kantoorvancappel.com](mailto:info@kantoorvancappel.com)
- per brief: Esplanade 7 – 8900 IEPER
- aan ons loket: Esplanade 7 – 8900 IEPER (van 09 tot 12 uur en van 14 tot 17 uur op werkdagen)

*Verdere informatie over ons privacy policy: [www.kantoorvancappel.com](http://www.kantoorvancappel.com) / [info@kantoorvancappel.com](mailto:info@kantoorvancappel.com).*

**WAARVAN AKTE.** Onder alle voorbehoud.

De gerechtsdeurwaarder

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the text 'De gerechtsdeurwaarder'. The signature is highly cursive and loops around the text.