

**Raoul ROEGIERS & Etienne HINNISDAELS**

Gerechtsdeurwaarders

Lindendreef 10  
Tel. (058) 31.11.00 - Fax (058) 31.24.01Kantooruren : 9 - 12 u. en 14 tot 17 u.  
BTW BE 0842.468.853*Lid Groepering Gerechtsdeurwaarders  
West-Vlaanderen*

8630 VEURNE

PCR.IBAN BE 78 000-0924399-86

KBC IBAN BE 84 4745 1349 1159

✉ info@roegiers-hinnisdaels.be

**M.REF: A220792**

REF KLANT:59927

**DAGVAARDING**

Aangezien verzoekster eigenaar is van het appartement 9B (nieuw genummerd 0301) gelegen op de derde verdieping van Residentie "Las Vegas", gelegen te 8434 WESTENDE, Koning Ridderdijk 64/65,

Dat de residentie "Las Vegas" werd opgericht in 1966 met sindsdien de nodige vetusteit voor gevolg aan de gemene – en aan de privatieve delen. De residentie bestaat uit 17 appartementen en 4 garages.

Behoudens misslag werd de basisakte van 25/09/1964 (en de wijzigende basisakten van 09/10/1964 en 09/07/1970) nog niet gecoördineerd ondanks de herhaalde wijzigen op het vlak van het appartementsmede-eigendomsrecht. Blijkens nazicht werden deze daarenboven opgesteld in de Franse taal en ondanks een tijdverloop van meer dan 50 jaar jaar nog steeds niet vertaald naar het Nederlands, de officiële gewesttaal.

De inhoud van de basisakte is dan ook bij gebreke aan Nederlandse vertaling niet afdwingbaar.

Dat verzoekster haar appartement renoveerde teneinde dit te laten conformeren aan de hedendaags normen van veiligheid, gezondheid en bewoning en zulks liet uitvoeren tijdens de wintermaanden 2022 teneinde zo weinig mogelijk last te veroorzaken aan de andere eigenaars

Dat o.a. het buitenschrijnwerk werd vernieuwd in de voorgeschreven witte kleur. Ten gevolge van een menselijke fout ter gelegenheid van de opmeting door een arbeider van de aangezochte schrijnwerker werd een tussenmaat niet genoteerd waardoor er een minieme afwijking optrad in de positionering van een paar verticale stijlen van het buitenschrijnwerk.

Dat er voorts nieuwe-eveneens witte-rolluiken werden geplaatst



Dat zulks met het blote oog nauwelijks zichtbaar is en geenszins storend is, waarbij dient opgemerkt dat het buitenschrijnwerk van andere privatieven van de residentie evenmin allen volledig similair is en dit zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de residentie en zowel in de horizontale- als in de verticale as.

Dat de situatie m.b.t. het buitenschrijnwerk niet alleen niet storend is maar voorts louter accidenteel is.

Dat er op 18 juni 2022 een bijzondere algemene vergadering van de mede-eigenaars van residentie LAS VEGAS werd bijeengeroepen, volgens de aanhef van de dagorde op verzoek van meerdere mede-eigenaars die ten minste een vijfde in de gemene delen bezitten.



Dat de dagorde luidt als volgt :

www.laplage.be 059.30.15.13



16/05/2022

Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 te westende  
 nodigt u vriendelijk uit op een bijzondere eigenaarsvergadering  
 die zal plaats hebben op zaterdag 18/06/2022 om 14h00 (einde voorzien 15h30)  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

### 1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

### 2. Geldigheid van de vergadering

Deze bijzondere vergadering wordt bijeengeroepen omdat de syndicus daartoe verzocht werd door meerdere mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek is hem, conform de wet, per aangetekende zending overgemaakt.

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is en indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

### 3. Renovatiewerken app 301 door Home Decor Ingelbrecht BV (HDI BV)

RIO (hfdst 3) werd niet gerespecteerd.  
 Basisakte (artikel 16) werd niet gerespecteerd.

### 4. Vernieuwen van de ramen aan de voorgevel

Met het vernieuwen van de ramen aan de voorgevel zonder voorafgaande goedkeuring van de AV waarbij de verticale lijnen van het gebouw niet werden gerespecteerd is de harmonie van de voorgevel verdwenen

Stemming:

Aanvaardt de BAV deze afwijking? JA / NEE

Te ondernemen acties:

- JA => compensatie
- NEE => juridisch advies vragen door Raad van de VME
- > brief van ingebrekestelling aan HDI BV

Beslissing:

### 5. Andere schades en overlast

De renovatiewerken werden niet voorgelegd aan de AV. Tijdens de renovatiewerken was er nergens in het gebouw melding gemaakt van deze werken.

De mede-eigenaars werden geconfronteerd met steenafval, waterlekken, ongehoorde afval in het vuilnislokaal, lawaai, stof, etc...

Stemming:

Vraagt de BAV een (schade)vergoeding voor de geleden schade en overlast? JA / NEE

Te ondernemen acties:

BVBA Inasbo rpr BE 0459.210.767  
 distellaan 34 BIV 201746 / 503375  
 8434 Westende

las vegas - uitnodiging BV 18/06/2022 1 / 2  
 rpr 0893.771.559

*De beste weg om vooruit te komen is door fouten te maken.*



- JA => compensatie?
- NEE => geen actie tav HDI BV

Beslissing.

#### 6. Renovatiewerken dak - Vrijmaking eerste helft van de borgtocht

Van Huele laat weten dat de renovatiewerken aan het dak volledig zijn beëindigd en in goede staat zijn bevonden. Ze vragen om de eerste helft van de borgtocht vrij te maken, tzt.€ 7.445,00 van € 14.890,00.

Stemming:

Is de BAV akkoord met de vrijmaking van de eerste helft van de borgtocht? JA / NEE

- JA => OK met betaling
- NEE => brief aan Van Huele met reden

Beslissing.

#### 7. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

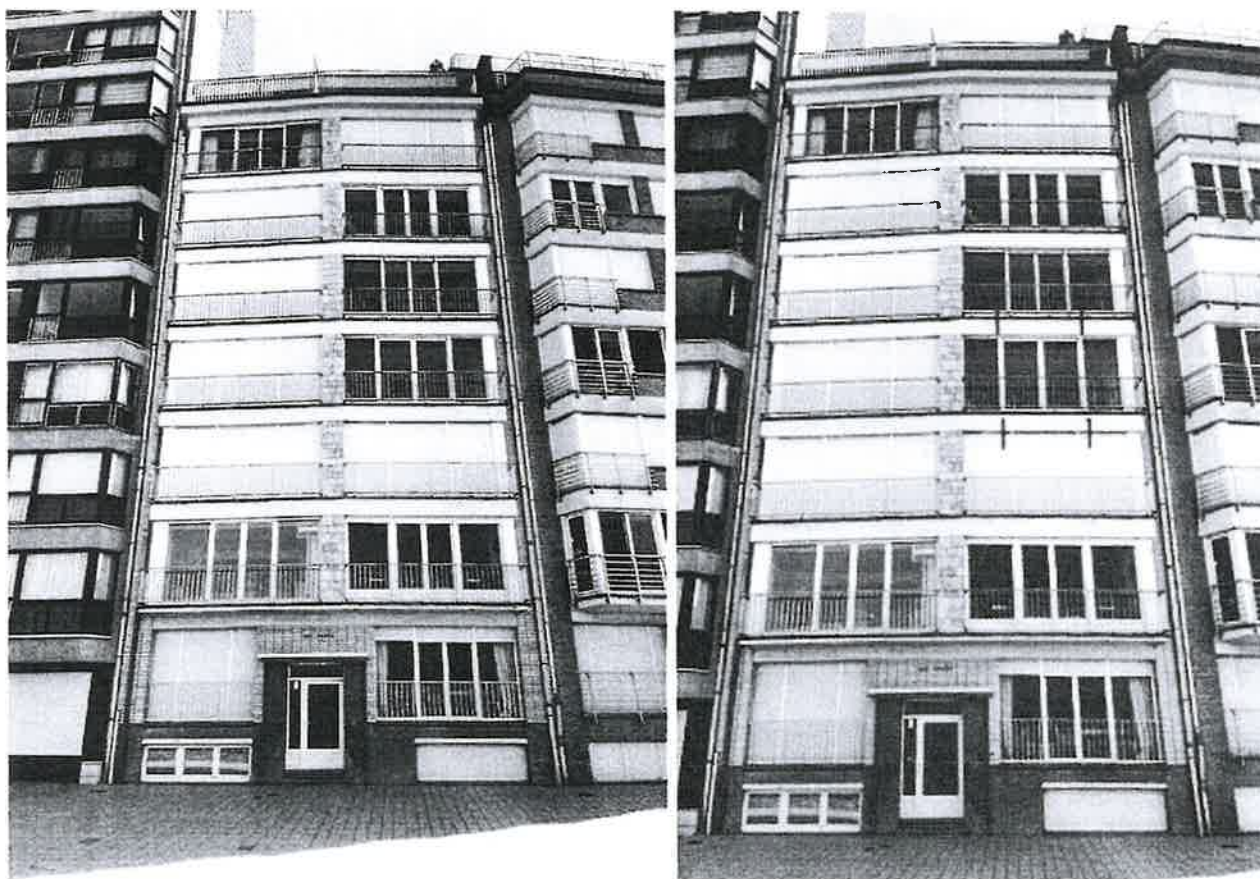
- Schilderen nieuwe branddeuren. Bespreking.
- Vuilnis niet op zondagavond.

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Charissa Delys

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/lasvegas](http://www.laplage.be/syndic/lasvegas) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.



Dat verzoekster bij aangetekend schrijven van de syndicus meer kopie van de notulen van de BAV van 18 juni 2022 in bijlage werd in gebreke gesteld omdat “ *de verticale lijnen van het gebouw niet werden gerespecteerd*”. Concreet wordt voorgehouden dat er zich een deviatie zou voordoen van ca 30 cm aan beide zijden van de centrale ramen.

Dat deze notulen de volgende inhoud hebben :



18/06/2022

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**

Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 te westende

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 18/06/2022 van 14h00 tot 15h12  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	735,00	10
	waren vertegenwoordigd	221,00	3
	waren afwezig	244,00	4
	totaal	1200,00	17

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr. Bart Knaeps  
Stemopnemer : Dhr. Filip Van den Broeck  
Secretaris : Mevr. Charissa Delys

**2. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**3. Renovatiewerken app 301 door Home Decor Ingelbrecht BV (HDI BV)**

De vergadering overloopt hoofdstuk 3 en hoofdstuk 9 uit het RIO en wijst dat dit eveneens in de basisakte staat opgenomen. Eigenaars worden opgeroepen om het RIO door te nemen.

**4. Vernieuwen van de ramen aan de voorgevel**

Met het vernieuwen van de ramen aan de voorgevel, zonder voorafgaande goedkeuring van de AV, werden de verticale lijnen van het gebouw niet gerespecteerd. Op de vergadering wordt aan de aanwezige eigenaars gevraagd of zij akkoord gaan met deze aanpassing bij 0301. De eigenaar van het appartement in kwestie (HDI) verantwoordt zich tijdens de vergadering en vertelt dat hij deze aanpassing niet bewust zo heeft uitgevoerd. Hij was zelf pas van de afwijking op de hoogte toen de klacht uit het gebouw kwam. HDI begrijpt dat dit de druppel was, maar wijst op de andere variaties die reeds in het gebouw aanwezig zijn. Hij heeft reeds contact opgenomen met de firma, verantwoordelijk voor de ramen. Vermoedelijk is het probleem ontstaan bij de opmeting en te wijten aan een menselijke fout. De vergadering ging hierna over tot stemming.

De vraag luidt: "Wie gaat akkoord met deze afwijking?"

Voorstemmen: 1 stem (HDI)

Tegenstemmen: 7 stemmen (Poncin, Vanhaesebroucke, Van Donineck, Seynaeve, Van den Broeck, Knaeps, Wilssens)

Onthouding: 1 stem (De Marrez)

3 volmachten werden niet bijgerekend in deze stemming.

Martien was nog niet aanwezig tijdens deze stemming.

De meerderheid gaat niet akkoord met de afwijking. De vergadering beslist om HDI in gebreke te stellen via aangetekend schrijven. Hierin zal hen gevraagd worden om het raam te vervangen. Ze krijgen hiervoor een termijn van 6 maanden.

## 5. Andere schades en overlast

De renovatiewerken, en vooral de afbraak werken, in 0301 zorgden voor redelijk wat overlast voor de andere eigenaars. Waaronder steenpuin in de kokers, stof in de appartementen, waterlekken, schade aan lift en deuren, etc... De verstopping in de afvoerbuis wordt niet ontkend door HDI, maar ze zijn niet zeker dat dit door hen komt. Echter excuseren ze zich bij de andere eigenaars voor het vuil, afval en stof dat door de afbraakwerken is voortgekomen. De vergadering vraagt hen een compensatie. De eigenaars vragen een vergoeding in natura. HDI gaat hiermee akkoord. Zij zullen herstellingen uitvoeren in de gemeenschappelijke delen. De lijst met de te herstellen schade:

\* Schilderen inkomdeur (inkomhal - traphal)

\* Schilderen liftkooi (bovenkant)

Als HDI de raad laat weten wanneer zij dit uitvoeren, dan kunnen ze van de VME de verf krijgen.

## 6. Renovatiewerken dak - Vrijmaking eerste helft van de borgtocht

De eerste helft van de borgtocht wordt vrijgegeven.

## 7. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Het schilderen van de buitenzijde van de nieuwe branddeuren zal door leden van de raad worden uitgevoerd in oktober. Binnenzijde is privaatief.
- De raad zoekt een oplossing voor het vuilnis op zondagavond. Zet deze zeker niet buiten voor zonsopgang, want dit trekt meeuwen aan.
- Glas hoort niet thuis in de kelder, in het portaal, ...; breng dit naar de glasbak. Een glasbol is terug te vinden op de hoek van de Franselaan & Henri Jasparlaan (trambaan) en de Noordzeestraat & Henri Jasparlaan (trambaan).
- De nieuwe pomp op de inkomdeur staat zeer hard. Bijregelen is niet mogelijk. Er wordt contact opgenomen met de firma die ze geplaatst heeft om na te gaan of er een alternatief is.
- Elektrische keuring van de privaatieve appartementen. Zij die dit nog niet hebben uitgevoerd kunnen dit mogelijks samen vragen aan een elektricien. Zij die dit wensen contacteren de syndicus, waarna deze de vragen bundelt.
- De eigenaar van 0501 wordt gevraagd de syndic te contacteren om zijn gegevens te controleren.
- Sluit de achterdeur met de sleutel of trek deze op z'n minst dicht. Nu gebeurt het te vaak dat ze open blijft staan.
- De privaatieve chaffagemeter kan via internet worden bekeken. Indien u uw paswoord niet heeft kunt u dit vragen bij de syndicus.
- De waterinfiltratie op het terras van 0601 blijft aanslepen. De vraag stelt zich of het waterdicht maken van het balkon gemeenschappelijk of privaatief is. *Na de vergadering bleek dit een gemeenschappelijke kost te zijn. De vergadering zegt dat we hier ongeacht wie de kosten draagt een waterdichting moeten aanbrengeen. Dhr. Knaeps deed een beroep op David Van Dorpe voor zijn terras. Na de vergadering werd dhr. Van Dorpe aangeschreven met de eigenaars van 0701 en 0601 in cc. Op 20/06 kwam deze reeds het terras opmeten, een offerte is in opmaak.*

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 18/07/2022

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. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 18/10/2022

voor de syndicus, Charissa Delys

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/lasvegas](http://www.laplage.be/syndic/lasvegas) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

Verzoekster werd via de syndicus in gebreke gesteld om het schrijnwerk aan de voorzijde van haar appartement te vervangen teneinde de “verticale lijnen” te respecteren en zulks voor het einde van 2022.

Dat zulks de afbraak en afvoer van het schrijnwerk en uitbraak van de nieuw geplaatste vloer en rolluiken voor gevolg zou hebben en het plaatsen van nieuwe bevoering, schrijnwerk en rolluiken meer behang- en pleisterwerk (niet-limitatieve opsomming) hetgeen een kostenplaatje van minstens ca 30.000 euro zou genereren

Gezien zulks duidelijk een onredelijke eis betreft en manifest rechtsmisbruik en misbruik van meerderheid uitmaakt ( niet-limitatieve opsomming ) deed verzoekster nog een poging om een verzoeningszitting voor de heer Vrederechter te organiseren op 25/8/2022, welke evenwel vruchteloos bleek.

Dat verzoekster de nietigverklaring vordert van alle beslissingen van de BAV van 18 juni 2022.

1. Artikel 3.87 par. 10 BW bepaalt dat de syndicus de notulen van de beslissingen opstelt die worden genomen door de Av met vermelding van de behaalde meerderheden en met vermelding van de naam van de mede-eigenaars die hebben tegen gestemd of die zich hebben onthouden Voorts bepaalt dit artikel dat de notulen aan het einde van de zitting worden ondertekend door alle mede-eigenaars.

Deze verplichting werd niet nageleefd :

- er werd niet aangeduid wie er op welke wijze heeft gestemd en met hoeveel aandelen zodat niet kan worden uitgemaakt of effectief de meerderheid van de aanwezige stemmen tegen de “afwijking” van het buitenschrijnwerk heeft gestemd.
- er werden geen stembriefjes opgemaakt, noch werd de wijze van stemmen vermeld
- evenmin werden de volmachten aangehecht .

Er wordt de stemming over punt4 van de dagorde overigens vermeld dat de3 volmachten niet werden bijgerekend, zonder uitleg ter zake. Mogelijks werd er bij volmacht pro afwijking gestemd of had pro kunnen worden gestemd. De namen van de lastgever(s) en lasthebbers(s) worden niet aangeduid in de notulene evenmin als de eraan verbonden gemene delen.

Voorts was er zelfs een mede-eigenaar niet aanwezig op de stemming van dit punt. Over hoeveel aandelen deze beschikt in de gemene delen werd niet vermeld in de notulen.

Toch werd deze eigenaar alsmede de bij de stemming niet meegerekende 3 volmachten wel meegerekend in het totaal aanwezige stemmen ter berekening van het aanwezigheidsquorum.

Op die manier wordt het onmogelijk het precieze aantal stemmen te berekenen die gestemd hebben alsmede te controleren of er effectief door de meerderheid werd gestemd zoals aangegeven.

- de notulen werden evenmin ondertekend op het einde van de vergadering door de Voorzitter, de secretaris en alle mede-eigenaars en lasthebbers zodat het van geen waarde is en alle beslissingen nietig dienen verklaard wegens onregelmatigheid.



De nietigverklaring van alle beslissingen van bewuste AV van 18 juni 2022 dringt zich op.

De beslissingen zijn onregelmatig, minstens onrechtmatig.

2. Artikel 3.87 par. 1, tweede lid BW werd miskend nu er diverse privatieven in onverdeeldheid zijn.

Voormeld wetsartikel van het reglement van mede-eigendom bepaalt dat het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen wordt geschorst tot de belanghebbenden de persoon zal hebben aangewezen die het recht zal uitoefenen.

Het blijkt niet uit de notulen dat deze aanwijzingen gebeurden zodat de beraadslagingen en de er uit voortvloeiende beslissingen via het stemmen met deze onverdeelde aandelen nietig zijn nu er niet kan worden uitgemaakt of het quorum werd bereikt dan wel kan worden uitgemaakt of er rechtsgeldig werd gestemd.

De beslissingen zijn onregelmatig, minstens onrechtmatig.

3. De punten van de dagorde werden tendentiekus opgesteld net als of er al een beslissing genomen werd door de AV of hetgeen in de dagorde staat vermeld de absolute waarheid betreft, bvb.:

*2. Renovatiewerken app 301 door Home Decor Ingelbrecht BV (HDI BV)*

- *RIO hoofdstuk 3 werd niet gerespecteerd*
- *Basisakte artikel 16 werd niet gerespecteerd*

*3. Vernieuwen van de ramen aan de voorgevel*

*Met het vernieuwen van de ramen aan de voorgevel zonder voorafgaande goedkeuring van de AV waarbij de verticale lijnen van het gebouw niet werden gerespecteerd is de harmonie van de voorgevel verdwenen.*

*5. Andere schades en overlast*

*De renovatiewerken werden niet voorgelegd aan de AV. Tijdens de renovatiewerken was er nergens in het gebouw melding gemaakt van deze werken. De mede-eigenaars werden geconfronteerd met steenafval, waterlekken, ongehoorde afval in het vuilnislokaal, lawaai, stof, etc...*

Dergelijk libellering betreft geen opgave van agendapunten maar dictaten die elke zinnige en serene behandeling van- en normale stemming over het agendapunt onmogelijk maken.

De beslissingen die m.b.t. deze punten werden genomen dienen dan ook nietig te worden verklaard wegens onregelmatigheid, minstens onrechtmatigheid.

4. Het doel van een vereniging van mede-eigenaars bestaat er slechts in het behoud van het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, concreet van de gemene delen ervan, en niet van de privatieve delen conform artikel 3.86 par. 3 BW.

De VME's hebben zich niet in te laten met privatieve delen.

Bijgevolg mocht de AV van 18 juni 2022 zich niet inlaten met het privaat van verzoekster laat staan beslissen dat verzoekers het nieuwe schrijnwerk dienen te verwijderen op straffe van zich aan machtsoverschrijding én aan rechtsmisbruik te buiten te gaan, temeer het schrijnwerk slechts minimaal differentieert van het overige in se onderling verschillend buitenschrijnwerk.

Bovendien stond de verwijdering van de ramen niet ingeschreven op de dagorde van de BAV, niet onder punt 4 van de agenda noch elders. Over niet-geagendeerde punten kan niet regelmatig worden gestemd.

De beslissingen van de AV van 18 juni 2022, zeker wat betreft punten 4 en 5 dienen dan ook te worden nietig verklaard nu ze minstens onregelmatig, dan wel onrechtmatig zijn en tevens misbruik van meerderheid uitmaken.

5. In het onmogelijke geval dat zou worden aanvaard dat de AV van mede-eigenaars beslissingen zou kunnen nemen aangaande privatieven dan kan dit alleszins geenszins met een gewone meerderheid, maar met unanimitéit of hoogstens met een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 ( art. 3.88 par. 1, 1° litt d BW ) die in casu zeker niet voorhanden was, minstens ligt er geen bewijs voor dat dergelijke meerderheid voorhanden was.

Ook op deze grond dienen de bestreden beslissingen teniet te worden gedaan.

6. Er wordt gesteld dat de BAV werd samengeroepen op verzoek van mede-eigenaars die meer dan 1/5 van de stemmen bezitten. Wie deze mede-eigenaars waren, hoeveel aandelen zij bezitten en wat de inhoud was van de aangetekende brief werd niet aangegeven in de dagorde, noch in de notulen.

Bijgevolg is de bijeenroeping tot de BAV alsmede de dagorde onregelmatig en dienen de genomen beslissingen van de BVA ook op deze grond mede nietig te worden verklaard.



7. Specifiek m.b.t. punt 4 van de agenda van de BAV van 18 juni 2022 wordt gesteld dat er geen voorafgaande goedkeuring werd verstrekt voor het uitvoeren van vernieuwingswerken aan de ramen van het privaatief van verzoekster.

Nergens voorziet de basisakte of het reglement van mede-eigendom dat een mede-eigenaar een voorafgaandelijke goedkeuring van de AV van mede-eigenaars behoeft alvorens hij werken mag uitvoeren aan zijn privaatief.

De AV en de VME meet zich dienvolgens rechten aan die zij niet bezitten en leggen verplichtingen op aan verzoekster waarin de basisakte en RIO niet voorziet.

Verzoekster betwist ten andere dat het algemeen uitzicht van het gebouw en de harmonie van door de nieuwe ramen werden gewijzigd :

- De ramen en de rolluiken werden in witte kleur uitgevoerd
- De ramen hebben drie verticale middenstijlen net zoals andere ramen in het gebouw
- Het betreft een heel kleine afwijking
- Ook andere ramen binnen het gebouw vertonen afwijkingen:
  - o Horizontale lijnen zijn niet overal dezelfde nu er bij sommige een 30 cm brede PVC-boord voorhanden is en bij andere niet
  - o Bij de rolluiken zijn er grote verschillen. Soms zijn de verticale lijnen niet dezelfde
  - o De stijlen van de ramen van het appartement op het 5<sup>de</sup> verdiep concorderen met deze van verzoekster, deze van het bovenliggend appartement op het vierde zijn smaller, deze van het naastliggend appartement op het derde verdiep zijn breder, de stijlen van de 2 appartementen op het zesde verdiep verschillen van elkaar, bij het appartement links gezien van de Dijk zijn ze smal; rechts breed. De appartementen op het zevende verdiep verschillen van de rest van het gebouw : het linkerappartement heeft slechts 2 stijlen, het rechter 3 waarbij de breedte eveneens differentieert van de rest, enz...
  - o Aan de achterkant van het gebouw zijn de ramen helemaal verschillend per verdieping

Kortom: er is sprake van een onredelijke opstelling in hoofde van de AV/de VME waarbij men middels rechtsmisbruik de verzoekster op zware kosten wil jagen en haar wil verplichten tot het uitbreken van nieuwe ramen, vloeren, rolluiken, pleisterwerk en behang wegens een kleine afwijking tgv een kleine mismeting in een vetust en in se disharmonieus gebouw nu zulks een kostenplaatje van dertig à veertigduizend euro zal meebrengen voor verzoekster waar de VME geen enkel nadeel lijdt.

Dergelijke misbruik van meerderheid kan niet worden aanvaard, is onrechtmatig en wettigt dan ook de nietigverklaring van de beslissing van de AV ter zake.

Bovendien stond de vervanging van de ramen en de termijn voor vervanging niet op de dagorde zodat een beslissing werd genomen omtrent een niet-geagendeerd punt, hetgeen eveneens de nietigverklaring van de beslissing wettigt wegens onregelmatigheid.

8.. Specifiek m.b.t. punt 5 op de agenda van de BAV van 18 juni 2022 werd op de dagorde gesteld dat de renovatiewerken aan het privaatief van verzoekster niet vooraf werden voorgelegd aan de AV.

Dienaangaande meet de BAV zich bevoegdheden aan – en legt het verplichtingen op aan verzoekster waarin de wet noch de basisakte in voorziet.

Nergens wordt bepaald dat een mede-eigenaar vooraf toelating dient te vragen aan de AV van mede-eigenaars voor het uitvoeren van renovatiewerken aan zijn privaatief, laat staan een compensatie zou dienen te betalen aan de overige mede-eigenaars wanneer hij werken uitvoert aan zijn privaatief. Dergelijke voorwaarden opleggen aan een mede-eigenaar maakt machtsafwending uit en is daarenboven in se onrechtmatig.

Nergens is bewezen dat de werken die verzoekster aan haar privaatief heeft verricht schade zou hebben veroorzaakt aan het vetuste, bijna 60 jaar oude gebouw, noch aan de individuele mede-eigenaars.

Waar een compensatie wordt gevraagd door de BAV dient vastgesteld dat er daar geen rechtsgrond toe is nu geen schade wordt bewezen door de VME, noch door de individuele mede-eigenaars terwijl de VME niet gerechtigd is om individuele door mede-eigenaars geleden schade op te vorderen.

Verzoekster betwist overigens met klem de notulering in het PV van de algemene vergadering als zou verzoekster zou hebben erkend schade te hebben veroorzaakt en akkoord te zijn gegaan met herstellingen in gemeenschappelijke delen, zoals de inkomdeur, inkomhall, traphal en liftkooi. Dit Pv werd niet alleen niet ondertekend zoals wettelijk voorgeschreven maar daarenboven werd er geen resultaat van de stemming opgenomen zodat deze beslissing dient nietig verklaard.

Nergens werd overigens op de dagorde opgenomen dat er een beslissing zou dienen genomen omtrent schilderen van de inkom en traphall door verzoekster noch van de liftkooi zodat de BAV eenvoudigweg geen beslissing vermocht te nemen bij ontstentenis van agendering.

De beslissing dient andermaal te worden nietig verklaard als zijn onregelmatig en onrechtmatig.



9.. Aangaande specifiek punt 7 van de dagorde dient vastgesteld dat deze enkel als punten bevatte :

- Schilderen nieuwe branddeuren
- Vuilnis niet op zondagavond

Uit de niet door de mede-eigenaars ondertekende notulen blijken er diverse andere zaken opgenomen die niet werden geagendeerd. Deze beslissingen dienen nietig verklaard wegens onregelmatigheid, temeer er evenmin het resultaat van de stemming werd weergegeven.

10. Verzoekster vraagt op grond van artikel 19 ger.wb. dat voor recht wordt gezegd op de inleidingszitting dat de uitvoering van de bestreden beslissingen van de BVA van 18 juni 2022 worden geschorst, of dit minstens wordt geacteerd op het zittingsblad.

Dat verzoekster zich verzet tegen een schriftelijke verklaring van verschijning en van verzending naar de rol ovk art. 729 ger.wb. en daarentegen de zaak wenst te weerhouden ter inleiding bij toepassing van artikelen 19 en 735 van het gerechtelijk wetboek, louter voor het bevelen van de schorsing van de uitvoering van de beslissingen van de gewraakte BAV van 18 juni 2022 voormeld

Heden ten jare tweeduizend tweeëntwintig, de

*De verende Jof Jevu Ce*

TEN VERZOEKE VAN:

**HOME DECOR INVEST BV**, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0862.452.140, met zetel van de vennootschap te 8434 MIDDELKERKE-WESTENDE, Duinenlaan 137,

Hebbende als raadsman Alain COULIER, met kantoor te 8620 NIEUWPOORT, Oostendestraat 11-20

Heb ik ondergetekende, **Etienne HINNISDAELS**, gerechtsdeurwaarder met verblijfplaats te VEURNE, Lindendreef, nr. 10.

DAGVAARDING GEGEVEN AAN:

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LAS VEGAS**, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0893.771.559, met zetel van de vennootschap gevestigd te 8434 MIDDELKERKE, Koning RIDDERDIJK 64,

alwaar zijnde en er sprekende met :

alzo verklaard, die

tektent voor ontvangst van het afschrift.

Aangezien de betekening niet kan geschieden overeenkomstig de art. 33, 34 en 35 Ger. W., heb ik de betekening gedaan door achterlating aan voormeld adres van een afschrift van onderhavig exploit conform art. 38 par. 1 Ger. W., om *14.00* uur, onder een gesloten omslag met vermelding van de gegevens bepaald in art. 44, eerste lid van het Ger. W., waarna een gewone zending zal verstuurd worden naar het adres **8434 MIDDELKERKE, Koning Ridderdijk 64** en naar het adres van haar syndicus **IMASBO BV, 8434 MIDDELKERKE, Gerststraat 14, KBO: 0459.210.767** dit conform art. 577-8 par. 3, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Om te verschijnen op **donderdag TWEEËNTWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG om negen uur dertig 's morgens**, voor de heer Vrederechter over het tweede (2<sup>de</sup>) kanton Oostende, zetelende in zijn gewone gehoorzaal ten Gerechtshof van en te 8400 OOSTENDE, Canadaplein 1A

**TENEINDE**

**OM DEZE REDENEN**

Bij toepassing van artikel 19 ger.wb. en artikel 735 ger.wb. op de inleidende zitting de uitvoering van de beslissingen van de BVA van de residentie van mede-eigenaars LAS VEGAS dd. 18/6/2022 te schorsen in afwachting van een beslissing ten gronde over de vorderingen tot nietigverklaring ingesteld door verzoekster, deze schorsing minstens te acteren op het zittingsblad

Alle beslissingen van de bijzondere algemene vergadering van mede-eigenaars van de residentie LAS VEGAS voornoemd dd. 18/6/2022 in al haar onderdelen nietig te verklaren wegens onregelmatigheid en/of onrechtmatigheid en voor als niet geschreven te aanzien.

Gedaagde partij daarenboven te horen veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de kosten van de dagvaarding zoals onderaan begroot, de rechtsplegingsvergoeding ad 1.680 EUR zoals voorzien bij artikel 1022 van het Gerechtelijk wetboek en de kosten van rolstelling conform art. 269 2<sup>o</sup> lid Reg. Wetboek (Wet van 14 oktober 2018).

Verzoeker verzoekt uitdrukkelijk dat het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard in geval van verstek door verweerder, aangezien anders de verleiding te groot is om het rechtsmiddel van verzet louter aan te wenden ten dilatoire titel.

Dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

En opdat de gedaagde(n) hiervan niet onwetende zoude(n) zijn, heb ik hem – haar – aan ieder van hen afzonderlijk een kopij gelaten van mijn tegenwoordig exploit, onder gesloten omslag - indien nodig – gelijkvormig art. 44 G.W., zijnde en sprekende zoals hoger gezegd is.

Waarvan akte,

**K O S T : HONDERDEENENTACHTIG EURO, TWEEËNZEVENTIG CENT**

Meer de kosten van gewone zending ingeval van toepassing van art. 38 § 1 G.W.-

Registratierechten – Toepassing van art. 8bis van het W.Reg. – Registratierecht: 50,00 €

VR	48,03
RINL	16,92
RS	10,88
VACB	12,98
CREA	1,35

STOT	90,16
BTW	18,93
REG	50,00
PLZ	0,62

FONDS	22,00
STOT	91,55

TOT	181,72
-----	--------

De gerechtsdeurwaarder,-