



GERECHTSDEURWAARDERS  
Kantoren Demer & Dijle NV

tel. : 016/29 06 60  
mail : info@gdd.be

Derdenrekeningen  
BE98 0015 6374 6393  
BE31 7340 2569 9955

KBO-nr. 0443 820 332

Gerechtsdeurwaarders  
Pierre Fonteyne  
Dominique Holemans  
Alain Ide  
Koenraad Vandermeerschen

Kandidaat-gerechtsdeurwaarders  
Nathalie Ballet  
Sean Van der maelen  
**Stagiair-gerechtsdeurwaarder**  
Cristina Briones Alonso



TE REGISTREREN

Ref. A 385515/VAN

LND 27/03

D A G V A A R D I N G

origineel/kopie

Verzoeker : MAGALHAES MOITA NIDIA

Verweerder [REDACTED] R

Ref. cliënt : M1165-26

voorblad



Centraal administratief kantoor : Stapelhuisplein 1, 3000 Leuven // open van 9u-16u // Parking Tweewaters  
Kantoor AARSCHOT : Leuvensestraat 52/1, 3200 Aarschot  
Kantoor DIEST : Eduard Robeynslaan 109 B, 3290 Diest



M1165-26\_jlVXIA\_1813

Ref. Kantoor : M1165-26 / FDG

Ref. Klant : DLO18481

## DAGVAARDING

1.

████████████████████ is eigenaar van het pand gelegen aan de Kapelstraat nr. 29 te ATTENHOVEN (3404), dat grenst aan het pand van mevrouw Nidia MAGALHAES.

████████████████████ heeft diverse werkzaamheden aan haar eigendom uitgevoerd zonder voorafgaand onderzoek naar de risico's voor de aangrenzende percelen en, voor zover haar bekend, zonder stedenbouwkundige vergunning.

Zij heeft met name de buitenvloer van haar terras, inclusief de betonnen plaat, verwijderd zonder deze te herstellen. Zij heeft een bijgebouw in haar tuin gesloopt, waardoor een deel van de fundering van het pand van mevrouw MAGALHAES bloot is komen te liggen.

Aangezien de vloer van het terras van ██████████████████████ blootligt, is deze onmiskenbaar onderhevig aan het binnendringen van regenwater.

Dit leidt tot aanzienlijke waterinsijpeling ter hoogte van de muren op de begane grond van het pand van mevrouw MAGALHAES.

De erosie van de grond is bovendien zodanig dat er bijna geen grond meer overblijft die de muur van het pand van mevrouw MAGALHAES ondersteunt.

Er bestaat een ernstig risico op verzakking, of zelfs gedeeltelijke instorting, van de muur van het pand van mevrouw MAGALHAES, wat onvermijdelijk gevolgen heeft voor de gehele structuur en de stabiliteit van haar pand.

2.

Op 20 oktober 2025 heeft het expertisebureau CED een voorlopig expertiserapport opgesteld.

In zijn rapport geeft de deskundige formeel aan dat de waterlekkage waarvan mevrouw MAGALHAES last heeft, het gevolg is van water dat binnendringt vanaf de binnenplaats van ██████████████████████, waar een deel van de vloer is gesloopt, waardoor de grond blootligt en de muurvoeten onbeschermd zijn.

3.

████████████████████ heeft bovendien de afvoerpijp van haar dakrand verplaatst naar de privémuur van mevrouw MAGALHAES.

Deze installatie leidt ook tot waterlekkage in de kelder van mevrouw MAGALHAES.

4.

Overeenkomstig artikel 3.101, lid 1, van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, « *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.* ».

in dit geval staat vast dat de werkzaamheden in de tuin en op het terras van [REDACTED] een buitensporige en abnormale overlast voor mevrouw MAGALHAES veroorzaken, aangezien zij hierdoor te maken heeft met ernstige waterlekage.

5.

Mevrouw MAGALHAES ondervindt bovendien dagelijks, zowel overdag als 's nachts, aanzienlijke geluidsoverlast door het geblaf van de honden van [REDACTED].

[REDACTED] laat haar honden regelmatig alleen achter in haar onhygiënische tuin. De honden blaffen en janken urenlang.

[REDACTED] doet absoluut niets om het geblaf van haar honden te beperken, wat eveneens een abnormale verstoring van de buurt vormt.

6.

Naast deze geluidsoverlast is er ook sprake van afval dat op het terrein van [REDACTED] is opgestapeld (een opeenhoping van afval, verroeste voorwerpen, etensresten, dode dieren, enz.), wat een onaangename geur veroorzaakt en leidt tot de verspreiding van ongedierte, met name ratten.

Deze geurhinder vormt eveneens een abnormale verstoring van de buurt.

7.

Artikel 3.101, lid 2, van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bepaalt dat degene die het evenwicht verstoort, verplicht is dit te herstellen, met name door middel van:

*« 1° een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;  
2° de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de hinder tot het normale niveau te verminderen;  
[...] ».*

8.

De vennootschap PUERTO DESIGN heeft drie offertes opgesteld waarin de kosten worden gespecificeerd van de werkzaamheden die nodig zijn om de schade te herstellen die is ontstaan door waterinsijpeling vanaf het terrein van [REDACTED].

Wat betreft de binnenwanden van de woonkamer en de eetkamer op de begane grond, heeft de aannemer de kosten van de herstelwerkzaamheden geraamd op een bedrag van 17.538,76 € incl. btw (zie offerte van 5 september 2025).

Wat betreft de vloer van de badkamer en de eetkamer op de begane grond, heeft de aannemer de kosten van de herstelwerkzaamheden geraamd op een bedrag van 13.623,93 € incl. btw (zie offerte nr. 2026-13 van 30 januari 2026).

Wat betreft de buitenmuren en het terras, heeft de aannemer de kosten van de herstellingen geraamd op een bedrag van 17.914,00 € incl. btw (zie offerte nr. 2026-11 van 28 januari 2026).

9.

Mevrouw MAGALHAES vordert bovendien een schadevergoeding ex aequo et bono ten bedrage van 1.000,00 € voor de geluids- en geurhinder die zij sinds 5 mei 2022 heeft moeten ondergaan.

10.

Er zij op gewezen dat er momenteel een beslag op de bankrekening van [REDACTED] zou zijn gelegd en dat er voor april 2026 een openbare verkoop zou zijn gepland.

11.

Gezien de aard van deze zaak, die slechts kortdurende debatten vereist, kan deze overeenkomstig artikel 735 van het Gerechtelijk Wetboek tijdens de inleidende zitting worden behandeld.

Indien het te vellen vonnis bij verstek wordt gewezen, dient het voorlopig uitvoerbaar te worden verklaard, ongeacht verzet of beroep en zonder borgsom of mogelijkheid tot beperking, en dit voor zover de gedaagde geen gevolg geeft aan de verzoeken van mijn verzoekster noch aan deze dagvaarding, zodat een beroep tegen het te vellen vonnis puur dilatoir zou zijn.

**ZO IS HET DAT,**

TEN JARE tweeduizend zesentwintig, op **VIJF en TWINTIG MAART**

**TEN VERZOEKE VAN :**

Mevrouw **MAGALHAES MOITA Nidia**, geboren op 24/01/1979, nationaal nummer 79.01.24-384.77, wonende te 3404 LANDEN (Attenhoven), Kapelstraat, 31,

Hebbende als raadsman Meester **Bernard DEWIT**, Advocaat, met kantoor gevestigd te 1050 BRUSSEL, Albert Leemansplein, 20, e-mail : [dewit@dewitlawoffice.be](mailto:dewit@dewitlawoffice.be)

Ik ondergetekende, Alain IDE, gerechtsdeurwaarder te 3200 Aarschot, Leuvensestraat 52/1

**HEB DAGVAARDING GEGEVEN AAN :**

[REDACTED] Schaarbeek [REDACTED] wonende te 3404 LANDEN, Kapelstraat, 29,

alwaar zijnde en er sprekende met :

Kopij ontvangen

aldus verklaard, die mijn origineel *met* tekent voor ontvangst van het afschrift;

Aangezien de huidige akte niet kon betekend worden overeenkomstig artikels 33 tot 35 van het Gerechtelijk Wetboek, heb ik een afschrift ervan afgegeven op het adres van de geadresseerde, overeenkomstig art. 38 § 1 Ger. Wb. om *des*

om te verschijnen

**VOOR DE VREDERECHEER VAN HET KANTON ZOUTLEEUW, ZETELENDE IN ZIJN GEWOON LOKAAL DER ZITTINGEN, AEN DEN HOORN 15, TE 3440 ZOUTLEEUW op donderdag zestien april 2026 om 09:00 uur.**

**TEN EINDE :**

Te oordelen dat deze zaak slechts kortdurende debatten vereist in de zin van artikel 735 van het Wetboek van Rechtsvordering, zodat zij tijdens de inleidende zitting zal worden behandeld;

De onderhavige vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren,

Bijgevolg,

In hoorderde,

- [REDACTED] te veroordelen tot betaling van het totale bedrag van 50.076,69 € op grond van artikel 3.101 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, overeenkomstig de volgende afrekening:
  - Een bedrag van 17.538,76 € incl. btw ter vergoeding van de schade aan de binnenwanden van de woonkamer en de eetkamer op de begane grond,
  - Een bedrag van 13.623,93 € incl. btw ter vergoeding van de schade aan de vloer van de badkamer en de eetkamer op de begane grond,
  - Een bedrag van 17.914,00 € incl. btw ter vergoeding van de schade aan de buitenmuren en het terras,
  - Een bedrag van 1.000,00 € als vergoeding voor de geleden geluids- en geurhinder;

Het geheel te vermeerderen met de wettelijke interesten vanaf de uitspraak van het vonnis tot de volledige betaling;

- [REDACTED] te veroordelen tot het beëindigen van de geluidsoverlast en de geurhinder, alsmede van het aanhoudende probleem van waterinsijpeling, door de nodige werkzaamheden uit te voeren, te weten:
  - Het herstellen en de stabilisatie van de grond van het terras en de binnenplaats;
  - Het afdekken en waterdicht maken van de zichtbare funderingen van het pand van mevrouw MAGALHAES;
  - Het verplaatsen van de afvoer van de dakrand;
  - Het verwijderen van het afval en het schoonmaken van de binnenplaats;
- Indien dit niet binnen een maand na de uitspraak van het vonnis gebeurt, [REDACTED] te veroordelen tot het betalen van een dwangsom van 100,00 € per dag;
- De beslissing over het overige van het verzoek aan te houden;

Onder voorbehoud van verhoging of verlaging in de loop van de procedure en onder voorbehoud van alle andere feitelijke en rechtsmiddelen die te gelegener tijd en plaats kunnen worden aangevoerd.

Het te verwachten vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren, ondanks enig beroep en zonder borgstelling of afzetting, zelfs bij speciale bestemming.

In ondergeschikte orde,

- Vóór de uitspraak en reeds tijdens de inleidende zitting een gerechtelijk deskundige aan te wijzen die, zich baserend op alle relevante informatie, zich indien nodig bijstand laat verlenen door een specialist naar eigen keuze en te werk gaat overeenkomstig de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek inzake deskundigenonderzoek, en die tot opdracht heeft:
  - Vanaf het begin van zijn werkzaamheden de partijen op de hoogte te stellen van zijn tarieven en, voor zover mogelijk, een globale raming te maken van de kosten van het onderzoek;

Tijdens het onderzoek de partijen te waarschuwen indien deze raming aanzienlijk overschreden dreigt te worden, gezien de benodigde uren of de door de partijen zelf gevraagde uren;

Indien een voorafgaande raming niet mogelijk is, de partijen regelmatig op de hoogte te houden van de ontwikkeling van de kosten;

- Na onderlinge afstemming, zich te begeven naar de locatie gelegen aan de Kapelstraat nr. 29 te ATTENHOVEN (3404) in aanwezigheid van de partijen, hun juridisch en eventueel technisch adviseur;
- Kennis te nemen van de dossiers van de partijen, die uiterlijk 8 dagen vóór de eerste expertisebijeenkomst aan de deskundige moeten worden verstrekt;
- Een inspectie ter plaatse uit te voeren en de door [REDACTED] uitgevoerde werkzaamheden te beschrijven;
- De gebreken en schade aan het onroerend goed van mevrouw MAGALHAES te beschrijven;
- De oorzaak van deze gebreken en schade te beschrijven en hierover een oordeel te geven;
- De door mevrouw MAGALHAES geleden schade te beoordelen en te becijferen;
- Een oordeel te geven over de genotshinder die zij als gevolg van deze gebreken heeft geleden en, indien van toepassing, de daaruit resulterende schade te ramen;
- De Vrederechter alle feitelijke en technische inlichtingen te verstrekken die hem in staat stellen inzicht te krijgen in enerzijds het causaal verband tussen dit gedrag en de gestelde schade en anderzijds de vraag of dit gedrag al dan niet aan [REDACTED] kan worden toegerekend;
- De vrederechter de feitelijke en technische gegevens te verstrekken die nuttig zijn om hem in staat te stellen zich uit te spreken over de vraag of de overlast die aan de basis ligt van de aangeklaagde schade buitensporig is in vergelijking met de normale ongemakken van het burelleven;
- Aan te geven welke maatregelen moeten worden genomen om de schade te herstellen en de kosten daarvan te ramen;
- Indien nodig een beroep te doen op sachte deskundigen om hem bij zijn opdracht te helpen;
- De kosten voor het herstel van het pand van mevrouw MAGALHAES te ramen en, meer in het algemeen, de door haar geleden schade;
- Na afloop van zijn werkzaamheden zijn bevindingen toe te zenden aan de vrederechter, de partijen en hun raadslieden, vergezeld van een voorlopig advies;
- Indien dit niet eerder door de vrederechter werd bepaald, een redelijke termijn vast te stellen, rekening houdend met de aard van het geschil, van ten minste 15 dagen, waarbinnen de partijen hun opmerkingen moeten indienen;
- Te reageren op de door de partijen aan hem toegezonden feitelijke overzichten;
- De bemiddeling tussen de partijen te bevorderen en, indien dit niet lukt, een volledig gemotiveerd rapport op te stellen dat binnen de door de vrederechter vastgestelde termijn bij de griffie moet worden ingediend, tenzij deze termijn vóór het verstrijken ervan uitdrukkelijk door de vrederechter is verlengd;
- De beslissing over het overige aan te houden;

In ieder geval, [REDACTED] te veroordelen tot het betalen van alle kosten en uitgaven van de procedure, met inbegrip van de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding, vastgesteld op een bedrag van 3.924,42 €.

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

Onder alle voorbehoud wat ook en zonder enige nadelige erkenning en meer bepaald onder voorbehoud van vermeerdering of vermindering in de loop van het geding.

Eis gesteund op de boven vermelde motivering, de wetten terzake en alle andere middelen in feite zoals in rechte nog te doen gelden in de loop van het geding, indien nodig.

En opdat gedaagde partij er niet onwetende van zou zijn, heb ik haar gelaten, zijnde en sprekende als hierboven, kopie van onderhavig exploit en van het informatieblad opgesteld krachtens artikels 519§4 al.3 en 1524§2 al. 5 van het Gerechtelijk Wetboek, onder gesloten omslag, zo nodig, conform de wet.

Onder alle voorbehoud.

<b>Erelonen</b>	<b>Opdrachtgevende GDW</b>	<b>Uitvoerende GDW</b>	<b>Totaal</b>
Ereloon klasse C	87,71 €	175,42 €	263,13 €
<b>Uitgaven</b>			
Uitgave reisvergoeding		18,95 €	18,95 €
Uitgave neerlegging CREA		3,93 €	3,93 €
<b>Overheid</b>			
Uitgave pleitzegel		0,62 €	0,62 €
Uitgave fonds tweedelijnsbijstand		26,00 €	26,00 €
Registratie		50,00 €	50,00 €
Subtotaal maatstaf heffing	87,71 €	198,30 €	286,01 €
Subtotaal buiten BTW	0,00 €	76,62 €	76,62 €
BTW 21%	18,42 €	41,64 €	60,06 €
<b>Totaal BTW inclusief zonder portkosten</b>	<b>106,13 €</b>	<b>316,56 €</b>	<b>422,69 €</b>
Uitgave port		2,52 €	2,52 €
Subtotaal maatstaf heffing	87,71 €	200,82 €	288,53 €
Subtotaal buiten BTW	0,00 €	76,62 €	76,62 €
BTW 21%	18,42 €	42,17 €	60,59 €
<b>Totaal BTW inclusief met portkosten</b>	<b>106,13 €</b>	<b>319,61 €</b>	<b>425,74 €</b>

Voor informatie over het tarief, zie het Koninklijk Besluit van 30 november 1976 tot vaststelling van het tarief voor akten en prestaties van gerechtsdeurwaarders in burgerlijke en handelszaken en raadpleeg de website van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders: <https://www.gerechtsdeurwaarders.be/tariefchecker> & <https://www.gerechtsdeurwaarders.be/tarief> & <https://www.gerechtsdeurwaarders.be/woordenlijst>.

Kosten : vierhonderd tweeëntwintig euro en negenenzestig cent,  
te vermeerderen eventueel met de kosten van verzending volgens art. 38 G.W., hetzij 3,05 EUR.  
Registratierechten – Toepassing van art 8 bis van het W. Reg – Registratierecht : 50,00 EUR

Waarvan akte.

De Gerechtsdeurwaarder



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

#### Verklaring gegevensbescherming (GDPR) betreffende de natuurlijke personen

Uw persoonsgegevens worden door de gerechtsdeurwaarder, zijn werknemers en partners enkel verwerkt voor de volgende doeleinden, en dit krachtens de opdrachten van openbaar belang of van openbaar gezag die hem zijn toevertrouwd :

- De opdrachten waarvoor de gerechtsdeurwaarders als enige bevoegd zijn krachtens artikel 519, §1 van het Gerechtelijk Wetboek ;
- De opdrachten waarvoor de gerechtsdeurwaarders bevoegd zijn, op niet-monopolistische wijze, krachtens artikel 519, §2 van het Gerechtelijk Wetboek ;

Daarnaast kan de gerechtsdeurwaarder uw persoonsgegevens moeten verwerken voor elk ander doel dat noodzakelijk is om zijn wettelijke verplichtingen na te komen of eventueel voor de uitvoering van een overeenkomst.

Voor deze doeleinden is uw toestemming dus niet vereist.

De Verantwoordelijke voor de verwerking van uw gegevens is **BV FORSETI LEX** (KBO 0886.310.675).

De verwerkte gegevens worden gedurende 10 jaar na sluiting van het dossier bewaard.

De gerechtsdeurwaarder, zijn medewerkers en onderaannemers stellen alles in het werk om uw persoonlijke gegevens te beschermen die, binnen de noodzakelijke grenzen, zullen worden gedeeld met uw schuldeiser, maar niet zullen worden meegedeeld aan derden, behalve in de gevallen waarin de wet voorziet (onder andere, indien nodig, mededeling aan de betrokken juridische actoren : gerechtsdeurwaarder, parket, hoven en rechtbanken, griffie van de rechtbank, advocaat of nationale kamer van gerechtsdeurwaarders). Uw gegevens worden ook veilig opgeslagen.

Voor meer informatie over ons beleid inzake gegevensverwerking en -opslag en over uw rechten, kunt u ons privacybeleid raadplegen, dat op verzoek verkrijgbaar is, op kantoor of per e-mail.

Als u vragen of verzoeken hebt, kunt u ons per post of per e-mail bereiken op [info@forsetilex.be](mailto:info@forsetilex.be) of contact opnemen met onze functionaris voor gegevensbescherming (DPO), namelijk GDPR Agency SRL, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is op 6 Chemin du Cyclotron in 1348 Louvain-la-Neuve of per e-mail op [forsetilex@dpo.team](mailto:forsetilex@dpo.team).

Mevrouw, mijnheer,

Je ontving een dagvaarding om voor de rechtbank te verschijnen wegens het niet betalen van een geldsom.

*Wat betekent dit?*

Deze situatie zal worden voorgelegd aan de rechtbank op de datum en plaats vermeld in de dagvaarding.

Let op: het is heel belangrijk dat je deze hoorzitting bijwoont, anders neemt de rechter zijn beslissing zonder jou te horen.

*Wat is er mogelijk voor jou?*

**1. Je wil betwisten:**

1.a Ga zelf naar de zitting van de rechtbank om jouw standpunt door de rechter te laten beoordelen.

1.b Je kan ook een advocaat vragen om in jouw plaats te gaan en jouw belangen te verdedigen. Als je aan de voorwaarden voldoet, kan deze vertegenwoordiging geheel of gedeeltelijk gratis zijn. Een eerste gratis juridisch advies kan worden verkregen bij de rechtsbijstandsc commissie van jouw arrondissement (meer info: <https://www.advocaat.be> – [www.avocats.be](http://www.avocats.be)).

**2. Je betwist niet en kan volledig betalen:**

2.a Je betaalt volledig voor de datum van de zitting. Zo vermijd je bijkomende kosten. Neem hiervoor contact op met de onderaan vermelde gerechtsdeurwaarder.

2.b Je kan het volledige bedrag niet in één keer betalen? Leg jouw situatie uit aan de rechter tijdens de zitting en vraag een afbetalingsplan om in meerdere keren te betalen.

**3. Je betwist niet, maar kan niet betalen:**

3.a Ga dan toch naar de hoorzitting om je situatie uit te leggen. De rechter kan je ook informeren over de verzoeningsmogelijkheden (meer informatie: <https://www.tribunaux-rechtbanken.be/nl/procedures-in-de-rechtbank/verzoening>).

3.b Je kan het OCMW/CAW van jouw gemeente om hulp vragen.

3.c Je kan een minnelijke schuldbemiddeling of collectieve schuldenregeling bij het OCMW/CAW van jouw gemeente of via een schuldbemiddelaar naar keuze opstarten.

Op volgend adres kan je bijkomende informatie vinden: [www.gerechtsdeurwaarders.be/bemiddeling](http://www.gerechtsdeurwaarders.be/bemiddeling).

3.d Ben je ondernemer: ga dan toch naar de hoorzitting en neem contact op met je accountant of raadsman.

Je kan **altijd** de gerechtsdeurwaarder contacteren. Deze zal je informeren over wat er voor jou mogelijk is. Contactgegevens :



GDD nv  
Centrale administratie  
Stapelhuisplein 1, 3000 Leuven

mail : [info@gdd.be](mailto:info@gdd.be)  
tel. : 016/29.06.60

*Huidig document is louter informatief en creëert geen rechten.*