

[REDACTED]
Duffelsesteenweg 119, bus 2
2547 LINT

PER AANGETEKENDE BRIEF

Tom Bauwens
T: +32 2 543 32 13
Tom.Bauwens@Eubelius.com

Monica Rodriguez
T: +32 2 543 31 95
Monica.Rodriguez@Eubelius.com

Feia Deltour
T: +32 2 543 35 14
Feia.Deltour@Eubelius.com

Eubelius
Louizalaan 99
1050 Brussel
T: +32 25433100
www.eubelius.com

O. ref.:
198896

U. ref.:
/

Datum:
23 april 2024

Onderwerp:

Ingebrekestelling door NV CREADOMUS INVEST aangaande foutieve informatie op de website van SAMEN STERK! VZW

Geachte [REDACTED]

1. Wij schrijven u aan in onze hoedanigheid van raadslieden van de NV CREADOMUS INVEST, met maatschappelijke zetel te Louizalaan 367, 1050 Elsene en ingeschreven in de KBO onder het nummer 0823.120.521.

Wij schrijven u aan in uw persoonlijke hoedanigheid van individuele bestuurder van SAMEN STERK! VZW.

2. Wij stellen vast dat de publiek toegankelijke website van uw VZW (<https://samensterkvzw.be/>) **talrijke lasterlijke informatie** bevat.

3. In de eerste plaats geeft uw website onder het **tabblad 'IN DE PERS'** twee artikelen weer van de hand van journalist Steven DE BOCK, zoals verschenen in het Nieuwsblad op papieren drager alsook op haar website op 23 maart 2024.

Het betreft de volgende artikelen van het Nieuwsblad dd. 23 maart 2024:

- *"Honderden klachten over tal van bouwbedrijven, en telkens blijkt één familie betrokken"* ([offline gehaald](#))
- *"Kopers trekken naar de rechtbank: "Ik kocht een vergiftigd geschenk voor mijn kinderen"* ([offline gehaald](#)).

BRUSSELS KORTRIJK ANTWERP

Eubelius CVBA / SCRL • Louizalaan 99 Avenue Louise, B-1050 Brussels
BTW / TVA / VAT BE 0460 946 968 • RPR Brussel / RPM Bruxelles
BNP Paribas Fortis BE15 2100 2483 9530 • ING BE02 3850 5307 6140 • KBC BE72 7340 1459 9216 • Belfius BE87 0689 4060 6094
Third-party account: BNP Paribas Fortis BE31 2100 2474 5055

Sinds gisterenavond (22 april 2024) stelt de website van uw VZW een scan van diezelfde artikelen downloadbaar.

Deze artikelen werden, zoals u ongetwijfeld zal weten, offline gehaald door het Nieuwsblad in navolging van onze ingebrekestellingen betreffende **het manifest foutieve karakter van de berichtgeving**. Dat u deze artikelen bewust sinds gisterenavond downloadbaar aanbiedt op uw website, bevestigt dat u kwaadwillig het offline halen van deze artikelen tracht te omzeilen en zo de foutieve informatie eigen maakt.

4. Daarnaast stellen wij vast dat heden ook een artikel van 23 december 2019 van Het Laatste Nieuws werd toegevoegd als downloadbaar bestand. Dit artikel is om diezelfde redenen eveneens niet langer beschikbaar op de website van Het Laatste Nieuws.

5. Verder publiceerde u onder het **tabblad 'WELKOM'** de volgende stelling:

"Wij ondersteunen de rechtszaak van 120 Belgische slachtoffers van de handel in Duitse Schrott Immobilien door de West-Vlaamse projectontwikkelaar Creadomus Invest NV."

Het gebruik van het woord 'slachtoffers' impliceert dat cliënte veroordeeld zou zijn. Van een dergelijke situatie is echter geen sprake. Ook stelt u cliënte ten onrechte voor als handelaar in *Duitse Schrott Immobilien*. Deze terminologie is dan ook niet passend, lasterlijk en schadelijk voor de reputatie van cliënte.

De voormelde berichtgeving vormt een inbreuk op het vermoeden van onschuld van cliënte en maakt dan ook een zware fout uit.

6. Deze berichtgeving is daarenboven **lasterlijk**, nu deze, volgens artikel 443 Sw.:

- Een valse aantijging van een bepaald feit/bepaalde feiten uitmaakt;
- Waarbij de wet het bewijs toelaat van dit feit/deze feiten, bewijs dat op vandaag niet geleverd is in het kader van welke procedure dan ook;
- Schade berokkent aan cliënte en met een kwaadwillig opzet gebeurt;
- En, tot slot, de berichtgeving openbaar raadpleegbaar is.

8. Wij namen tot slot nota van het gegeven dat een **anonieme Duitstalige brief dd. 12 april 2024** werd gericht aan één van de beide experts die cliënte bijstaat in het kader van de burgerlijke procedures in Duitsland.

Deze expert, de heer Jonathan SEITZ, maakte cliënte de anonieme brief met bijlagen over.

De aanzet van dit schrijven stelt een aantal lasterlijke zaken voorop, meer bepaald dat cliënte in België in 2022 al eens veroordeeld werd voor oplichting (waarbij de auteur bewust foutief het woord 'Betrug' gebruikt, hetgeen 'oplichting' betekent in het Duits, dit in tegenstelling tot het woord 'Arglist', dat de correcte Duitse vertaling van 'bedrog' uitmaakt, hetgeen eens te meer blijkt uit het feit dat verderop wel de correcte term wordt gebezigd), alsook dat er 10 processen zijn waarin meer dan 300 eisers cliënte en haar zusterfirma's van oplichting ('Betrug') beschuldigen.

In diezelfde aanzet wordt de expert opgeroepen om niet langer met cliënte samen te werken.

De brief verwijst naar de volgende bijlagen, waarvan telkens een Duitse vertaling bijgevoegd werd:

- Artikel het Nieuwsblad dd. 23 maart 2024 – "*Honderden klachten over ta/ van bouwbedrijven, en telkens blijkt één familie betrokken*" (offline gehaald)
- Artikel het Nieuwsblad dd. 23 maart 2024 – "*Kopers trekken naar de rechtbank: "Ik kocht een vergiftigd geschenk voor mijn kinderen"*" (offline gehaald).
- Artikel VRT dd. 27 april 2023 – "*Tientallen Belgen investeerden in Duits vastgoed, maar het bleek om "krotten" te gaan: eerste groep krijgt gelijk van rechtbank*".¹

9. Het handelen zoals hierboven uiteengezet heeft vanzelfsprekend een aanzienlijke schadelijke impact op cliënte. Uw berichtgeving op de website <https://samensterkvzw.be/> zoals hierboven uiteengezet is foutief in de zin van artikel 1382-1383 van het oud Burgerlijk Wetboek.

¹ <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/04/27/duits-vastgoed/>

Uw onrechtmatig handelen brengt aanzienlijke schade voor cliënte met zich en cliënte heeft intussen een gespecialiseerd kantoor aangesteld om de diverse schadeposten te inventariseren en verder te begroten. Het behoeft geen betoog dat in een wereld zoals de vastgoedsector, zeer snel significante schade wordt veroorzaakt. Dergelijke schade kan dan ook al snel boven de ettelijke tienduizenden euro's per week oplopen.

De reputatie van cliënte wordt door uw berichtgeving besmeurd. Ook de reputatie van de vastgoedprojecten van cliënte (en eigenlijk van de volledige sector) wordt daarmee besmeurd, zodat de commercialisatie van restunits zeer sterk wordt bemoeilijkt. Dit heeft onherroepelijk bijkomende onverantwoorde marketing- en saleskosten tot gevolg.

Wij stellen in dit kader ook vast dat u **telkens ruime persaandacht heeft opgezocht in de periode van mei 2019 tot op heden**. Deze bewust opgezochte persaandacht heeft voormelde schadelijke impact dan ook exponentieel vermeerderd en blijft dit tot gevolg hebben.

10. In het licht van het voorgaande, stelt onze cliënte u middels deze brief in gebreke **om de bovenvermelde foutieve en lasterlijke informatie van de website <https://samensterkvzw.be/> ogenblikkelijk te verwijderen** na ontvangst van deze brief.

Bij gebreke hieraan tegemoet te komen, hebben wij instructie om verdere juridische (strafrechtelijke en burgerrechtelijke) stappen ten aanzien van u te ondernemen.

11. De inhoud van uw website wordt tevens vastgesteld door gerechtsdeurwaarderskantoor SACRÉ – DESMET.

Deze brief wordt u gericht onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning.

Hoogachtend,



lcc Tom BAUWENS

Monica Rodriguez



Monica RODRIGUEZ



Feia DELTOUR