



Repertoriumnummer

2021 /

Datum van uitspraak

29/03/2021

Rolnummer

A/20/00160

Bundel:

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling DENDERMONDE

Vonnis

TWEEDE KAMER

Aangeboden op

Niet te registreren

Faillissement 20100086**INZAKE**

Meester MARGA PIETERS, advocaat te 9300 Aalst, Affligemdreef 144, **handelend in haar hoedanigheid van curator over het faillissement van WINDEY NV**, met maatschappelijke zetel te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87, met ondernemingsnummer 439.954.584, Verzoekster, verschijnende door meester Juul Creytens voor de curator meester Marga Pieters.

EN

INTERCOMMUNALE DDS, met zetel te 9200 Dendermonde, Bevrijdingslaan 201, met ondernemingsnummer 0207.087.872, Eerste vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door meester Matthias Storme, advocaat te 9000 Gent, Coupure 5.

EN

BNP PARIBAS FORTIS NV, met zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 3, Tweede vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door meester Luc Carlé, advocaat te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 36.

In deze zaak, in beraad gehouden, heeft de rechtbank volgend vonnis uitgesproken:

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten en in hun replieken.

Gezien de stukken.

A. DE VORDERINGEN – RECHTSPLEGING.

1. Bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie op 23 januari 2020 vordert meester Marga Pieters, in haar hoedanigheid van curator van WINDEY NV, machtiging te verlenen om het onroerend goed gelegen te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87 te verkopen door tussenkomst notaris BART HUTSEBAUT, aan de wettelijke terugkoopprijs van 111.148,00 € conform de beslissing van de Raad van Bestuur van INTERCOMMUNALE DDS dd. 9 december 2019, waarbij de kosten van bodemonderzoek en sanering die door de curator werden gemaakt niet bovenop de terugkoopprijs verschuldigd zijn en met voorbehoud voor vermindering van de terugkoopprijs met eventuele toekomstige kosten van bodemonderzoek en sanering.

2. De uitnodiging bij gerechtsbrief om te verschijnen op 10 februari 2020, werd gezonden aan BNP PARIBAS FORTIS NV en WINDEY NV aan het adres van haar bestuurder HANS WINDEY. WINDEY NV is verschenen door haar bestuurder, de heer HANS WINDEY en heeft geen opmerkingen gemaakt.

3. Ter zitting van 10 februari 2020, zijn vrijwillig tussengekomen BNP PARIBAS FORTIS NV en de INTERCOMMUNALE DDS.

4. Voorafgaandelijk de debatten werd schriftelijk verslag en advies uitgebracht door DIRK NEVENS,

rechter-commissaris in het faillissement.

5. De curator vorderde oorspronkelijk in haar verzoekschrift tot verkoop aan INTERCOMMUNALE DDS te mogen overgaan aan de prijs van 111.148,00 €.

6. Bij vonnis van 9 maart 2020 werd alvorens verder te oordelen, het advies van de Europese Commissie gevraagd.

7. De Europese Commissie heeft op 2 oktober 2020 advies uitgebracht.

8. Na dit advies hebben partijen hun vorderingen als volgt gesteld:

8.1. De curator vordert:

In hoofdorde:

Te zeggen voor recht dat het conventioneel recht van terugkoop zoals bedongen in de aankoopakte dd. 15 januari 1990 ingevolge de theorie van het rechtsmisbruik, geen uitwerking kan krijgen en zodoende het verzoek tot machtiging om over te gaan tot onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87 aan INTERCOMMUNALE DDS tegen de wettelijke terugkoop prijs van 111.148,00 €, af te wijzen als ongegrond.

In ondergeschikte orde:

Te zeggen voor recht dat de uitoefening van het conventioneel recht van terugkoop zoals bedongen in de aankoopakte dd. 15 januari 1990, ingevolge de theorie van het rechtsmisbruik dient te worden gemilderd en zodoende verzoekster slechts te machtigen om over te gaan tot onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87 aan INTERCOMMUNALE DDS tegen de werkelijke waarde van het onroerend goed.

8.2. INTERCOMMUNALE DDS vordert:

Akte te nemen van het feit dat de curator haar verzoek tot verkoop uit de hand op grond van art. 1193ter GerW intrekt.

Te verklaren voor recht dat de uitoefening van het terugkooprecht uit de expansiewet van 1970, hier toepasselijk, geschiedt door een eenzijdige beslissing van INTERCOMMUNALE DDS, en dat de curator gehouden is aan de uitwerking ervan medewerking te verlenen.

Te zeggen voor recht dat de uitoefening van het terugkooprecht van INTERCOMMUNALE DDS bij kennisgeving d.d. 12 december 2019 ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van INTERCOMMUNALE DDS van 9 december 2019, wettig is en volle uitwerking heeft, en dienvolgens de curator te veroordelen de nodige medewerking te verlenen voor de uitvoering ervan.

8.3. BNP PARISBAS FORTIS NV vordert:

Akte te verlenen dat zij zich aansluit bij de vordering van de curator. De vordering van INTERCOMMUNALE DDS ontvankelijk doch ongegrond te verklaren. De tussenvordering van BNP PARISBAS FORTIS NV ontvankelijk en gegrond te verklaren. Dienvolgens en alvorens recht te doen op grond van artikel 19, derde lid Ger.W. een vastgoed expert aan te duiden met volgende opdracht:

1. kennis te nemen van het dossier en de stukken hem door partijen te bezorgen of welke andere dossiers hijzelf nuttig zal achten om er ambtshalve kennis van te nemen;
2. partijen per aangetekend schrijven en hun eventuele raadsliden per gewone post te verwittigen van de plaats, de dag en uur van het deskundigenonderzoek;

3. zo dit nodig mocht blijken in de loop van het onderzoek, de gepaste specialisten te consulteren en hun advies en zijn oordeel desbetreffende bij het verslag te voegen;
4. ter plaatse te gaan om het onroerend goed, bestaande uit een bedrijfsgebouw met afhangen op en met grond gelegen te 9200 Dendermonde, Hoogveld nr. 87 te bezichtigen en te beschrijven;
5. de venale waarde van de grond, de omgevingsaanleg en de gebouwen te bepalen;
6. te antwoorden op alle nuttige en terzake dienende vragen die hem door de betrokken partijen zouden worden gesteld;
7. van dit alles een met redenen omkleed voorverslag op te stellen dat aan alle partijen in voorlezing dient verstuurd te worden, met redelijke termijn, weze vier weken voor het formuleren van opmerkingen;
8. vervolgens een eindverslag op te stellen waarin elke tijdige opmerking van partijen, wordt beantwoordt;
9. te zeggen dat de deskundige zijn verslag zal neerleggen ter griffie van de Rechtbank binnen de 6 maanden vanaf de datum waarop hij afschrift zal bekomen hebben van huidig vonnis. Te zeggen voor recht dat de curator qq. op grond van artikel XX.145 WER gehouden is tot opname van de door BNP voorgeschoten saneringskosten in de kostenbegroting van het faillissement en bij de sluiting van het faillissement deze kosten aan BNP PARISBAS FORTIS NV dient te vereffenen.

B. PARTIJEN - FEITEN – VOORWERP VAN BETWISTING.

9. WINDEY NV werd opgericht bij akte verleden voor notaris LEO BRUYNINCKX op 15 januari 1990. De vennootschap had als activiteit leerlooierij. WINDEY NV werd failliet verklaard bij vonnis van de rechtbank van koophandel te Dendermonde op 25 februari 2010, waarbij meester MARGA PIETERS als curator werd aangesteld.

10. INTERCOMMUNALE DDS is een dienstverlenend intergemeentelijk samenwerkingsverband overeenkomstig het decreet van 6 juli 2001. De gemeenten Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Laarne, Lebbeke, Wetteren, Wichelen en Zele zijn hierbij aangesloten.

11. Tot het actief van het faillissement WINDEY NV behoorde het volgend onroerend goed:

Stad Dendermonde, 3e afdeling St. Gillis

Een bedrijfsgebouw op en met grond gelegen te Dendermonde/St. Gillis, Hoogveld 87, gekadastreerd volgens titel sectie A deel van nummers 885/a, 888/a, 894/E en 904, groot 37a 66ca 16 dec en volgens recent uittreksel sectie A nummer 0904A P000 voor een opp van 37a 66ca.

Dit onroerend goed werd door de heer IWEIN DE SAEDELEER op 17 september 2010 geschat in venale waarde op 734.512,00 €.

De roerende goederen zijn verkocht. Behoudens de helft van de voorraad komt de opbrengst ervan integraal toe aan BNP PARISBAS FORTIS. De curator heeft aan de heeft BNP PARISBAS FORTIS NV reeds voorschotten uitgekeerd.

12. Bij akte dd. 15 januari 1990 verleden voor notaris LEO BRUYNINCKX te Dendermonde werd de grond van hogervermeld onroerend goed aangekocht van de INTERCOMMUNALE DDS mits de prijs

1.883.080,00 Belgische Frank (thans 46.680,33 euro).

13. De aankoop geschiedde onder toepassing van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie. De aankoopakte bepaalde:

“ 2. De koper of de tussenkomen de partijen verbinden er zich toe op het aangekochte goed een nijverheidsgebouw op te richten waarin zij volgende bedrijvigheden zullen uitoefenen : de handel in leder, schoeisel en schoeiseltoebehoren, de handel in industriële lijmen en douaneagentschap. Dit alles in de meest uitgebreide zin en betekenis.

3. De oprichting van hogergenoemde bedrijfsgebouwen op het verkochte goed dient te worden aangevat binnen de drie jaar te rekenen vanaf heden, en de uitvoering dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De termijn van beëindiging van deze werken mag niet meer dan drie jaar bedragen te rekenen vanaf heden. :

4. De in punt 2 van deze bijzondere voorwaarden vermelde bedrijfsactiviteiten, moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van drie jaar.

(...)

8. Overeenkomstig artikel 32 van de wet van dertig december 1970, betreffende de economische expansie, kan de maatschappij-verkoopster, de Staat, en/of het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Ministers die de Economische zaken of Streekeconomie en openbare werken in hun bevoegdheid hebben, de grond terugkopen in het geval dat de koper de in punt 2 genoemde bedrijvigheden staakt of in het geval dat hij de andere voorwaarden tot gebruik niet naleeft: Nochtans op voorwaarde dat de maatschappij-verkoopster hiermee instemt, zal de koper het goed weer kunnen verkopen in welk geval de akte van wederverkoop de hierboven vermelde clausules moet bevatten•.

Het ontwerp van de akte van wederverkoop zal voorafgaandelijk aan de wederverkoop door de instrumenterende notaris aan de maatschappij-verkoopster ter goedkeuring worden voorgelegd.

9. De terugkoop, voorwerp der in punt 8 vermelde clause, zal geschieden tegen de prijs van de eerste verkoop door de maatschappij-verkoopster aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen.

De infrastructuur en de gebouwen, met uitzondering van het materieel en de outillage, die de koper toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde.

Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden.

De verkoopwaarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde Rijksdiensten vastgesteld.”

14. Op dit onroerend goed heeft BNP PARISBAS FORTIS NV op 3 september 2008 een hypothecaire inschrijving genomen in eerste rang tot zekerheid van verstrekte kredieten voor een bedrag in hoofdsom van 600.000,00 €. De curator, meester MARGA PIETERS heeft namens de massa van de schuldeisers op dit onroerend goed een hypothecaire inschrijving in tweede rang genomen voor 550.000,00 €.

15. Bij beschikking van de rechter-commissaris bij de rechtbank van koophandel te Dendermonde dd. 12 april 2010 werd notaris BART HUTSEBAUT aangesteld en werd de curator gemachtigd om tot openbare verkoop over te gaan, met dien verstande dat ook tot de onderhandse verkoop mocht

worden overgegaan mits toepassing van artikel 1193 ter Ger.W.

16. Bij brief van 5 mei 2010 schrijft notaris HUTSEBAUT aan INTERCOMMUNALE DDS dat hij werd aangesteld om tot verkoop over te gaan van het betreffende onroerend goed. In dezelfde brief schrijft notaris HUTSEBAUT:

“ Gemelde curator vraagt mij U het volgende mee te delen :

- 1. zij heeft de intentie om tot verkoop van desbetreffend onroerend goed over te gaan;*
- 2. Zij vraagt of U het terugkooprecht (...) uitoefent;*
- 3. Indien niet wordt teruggekocht, verzoekt zij, onder voorbehoud van al haar rechten en zonder enige nadelige erkenning in hare hoofde, toestemming om tot verkoop aan een derde over te gaan”.*

17. Als antwoord op de brief van 5 mei 2010, verzoekt de directeur van INTERCOMMUNALE DDS bij mail van 31 mei 2010 om de coördinaten van de personen ter plaatste ten einde een plaatsbezoek te kunnen brengen, om vervolgens gefundeerd te kunnen beslissen of al dan niet zal worden teruggekocht.

18. De coördinaten worden op 11 juni 2010 aan INTERCOMMUNALE DDS bezorgd. Er volgt echter hierop geen beslissing van INTERCOMMUNALE DDS over het terugkooprecht.

19. De activiteit van WINDEY NV was leerlooierij, zodat de grond als risicogrond diende aanzien. Gezien alvorens tot verkoop te kunnen overgaan een OVAM attest dient bekomen volgt in de periode 2010 – 2012 eerst een oriënterend bodemonderzoek, welk werd afgesloten op 27 januari 2011 (zie wat de data betreft van de bodemsanering ontwerp akte notaris HUSTEBAUT). Daarna volgde een beschrijvend bodemonderzoek afgesloten op 7 maart 2012. Vervolgens werd op 24 november 2014 een bodemsaneringsproject opgesteld. De sanering vatte aan in 2015 door ENVISAN NV, met maatschappelijke zetel te 9308 Aalst, Tragel 60, onder begeleiding van AB SOIL REMEDIATION EXPERTS. Op 12 maart 2018 volgde een eindevaluatieonderzoek.

20. De bodemsanering heeft volgende kosten veroorzaakt: in 2014 - 7.440,29 €, 2015 - 47.583,71 €, 2016 - 26.712,6 €, 2017 - 6.879,15 € en in 2018 - 4.110,37 €. Van deze kosten werd 37.612,16 € betaald door BNP PARISBAS FORTIS en het saldo werd betaald door de curator. BNP PARISBAS FORTIS betaalde naast deze kosten ook nog in 2018 een factuur voor het snoeien van een schadeveroorzakende boom. Naast deze kosten werden door de curator nog andere kosten betaald over de periode 2010 – 2018 elektriciteit 33.370,74 € - TMVW 919,50 € en andere kosten zoals verzekering en dergelijke.

21. OVAM leverde op 10 augustus 2018 een bodemattest zodat het onroerend goed kon verkocht worden. De inhoud van dit bodemattest is opgenomen in het ontwerp van akte van notaris HUTSEBAUT pagina's 10-11 en 12. Het attest vermeldt dat op de grond geen verdere maatregelen moeten worden uitgevoerd. Er werd historische vervuiling vastgesteld en er diende niet verder gesaneerd te worden.

22. In 2018, wanneer de sanering ten einde loopt gaat de curator op zoek naar een koper voor het onroerend goed.

23. Op 28 mei 2018 laat INTERCOMMUNALE DDS bij mail aan de curator een bod geworden, onder

voorbehoud van goedkeuring door de raad van bestuur, van 372.000,00 €. In deze mail stelt INTERCOMMUNALE DDS dat dit bod in der minne niet impliceert dat de intercommunale afstand doet van haar terugkooprecht. Dit bod wordt op de vergadering van de raad van bestuur van 14 juni 2018 goedgekeurd.

24. Op 2 oktober 2018 en 21 november 2018 informeert DS naar de stand van het dossier.

25. Op 15 april 2019 laat de curator weten, onder verwijzing naar het standpunt van de hypothecaire schuldeiser dat het bod onaanvaardbaar is. De curator bevestigt dit standpunt nogmaals op 17 mei 2019. Hierop wordt een vergadering gepland in juni 2019, ter voorbereiding van deze vergadering vraagt de raadsman van INTERCOMMUNALE DDS aan de curator naar de boekwaarde van het onroerend goed. Deze vraag wordt door INTERCOMMUNALE DDS herhaald op 6 juni 2019.

26. Op 9 augustus 2019 mailt de curator naar INTERCOMMUNALE DDS met verwijzing naar het onderhoud met INTERCOMMUNALE DDS, ze stelt in deze mail dat INTERCOMMUNALE DDS het bod zou herbekijken.

27. Bij brief van 28 augustus 2019 stelt de raadsman van INTERCOMMUNALE DDS geen reden te zien om het bod van 372.000,00 € te verhogen, in deze brief wordt eveneens gesteld dat bij weigering van dit bod terug dient gevallen op het recht van terugkoop.

INTERCOMMUNALE DDS stelt: *“Op basis van de bepalingen van die wet bedraagt de prijs voor uitoefening van het terugkooprecht :*

-de geïndexeerde grondwaarde, in casu 83.728 € (index consumptieprijs april 2019)

-de boekwaarde van het gebouw, zoals wij die afleiden uit de door u bezorgde informatie, hoogstens 27.420 € .

Immers, de balans van 2009 geeft als waarde van terreinen en gebouwen (post 22), III.A.) 74.101 €, verminderd met de aankoop prijs grond in 1989 (3.766,16 m² x 500 Bef/m² = 46.680 €) is dit voor de gebouwen maximum 27.420 €.

INTERCOMMUNALE DDS is dus gerechtigd het perceel terug te kopen ad 111.148 €.

De bodemvervuiling is een kost die in verhouding tot de terugkoopgerechtigde voor rekening is van de gefailleerde.

Maar zelfs in de veronderstelling dat dit enkel een schuld in de boedel zou zijn, die niet verrekend mag worden (quod non), zou de prijs meer de door u opgegeven kost bodemdecreet ad 111.175 € (waarvan wij overigens geen factuur hebben gezien) nog steeds hoogstens 222.323 € bedragen.

INTERCOMMUNALE DDS ziet dus geen enkele reden om een hoger bod uit te brengen dan het bod van 372.000 € integendeel. Bij weigering daarvan dient te worden teruggevallen op de wettelijke bepaling van de terugkoop prijs.”

28. Bij brief van 13 november 2019 schrijft notaris HUTSEBAUT aan INTERCOMMUNALE DDS, in identieke bewoordingen als de brief van 5 mei 2010, dat hij werd aangesteld om tot verkoop over te gaan van het betreffende onroerend goed. In dezelfde brief schrijft notaris HUTSEBAUT

“ Gemelde curator vraagt mij U het volgende mee te delen:

1. Zij heeft de intentie om tot verkoop van desbetreffend onroerend goed over te gaan;
2. Zij vraagt of U het terugkooprecht (...) uitoefent;
3. Indien niet wordt teruggekocht, verzoekt zij, onder voorbehoud van al haar rechten en zonder enige nadelige erkenning in hare hoofde, toestemming om tot verkoop aan een derde over te gaan”.

29. INTERCOMMUNALE DDS heeft bij brief dd. 12 december 2019 aan haar beslissing om tot terugkoop over te gaan medegedeeld aan de curator als volgt :

“De raad van bestuur van INTERCOMMUNALE DDS heeft in vergadering van 9 december 2019 beslist om voor het onroerend goed te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87, haar terugkooprecht uit te oefenen aan de wettelijke terugkoopprijs waarbij de kosten van bodemonderzoek en -sanering die door de curator werden gemaakt, niet bovenop de terugkoopprijs verschuldigd zijn en met voorbehoud voor vermindering van de terugkoopprijs met eventuele toekomstige kosten van bodemonderzoek en -sanering.”

30. Gezien de beslissing van 12 december 2019 en het schrijven van 28 augustus 2019 meent de INTERCOMMUNALE DDS gerechtigd te zijn het perceel terug te kunnen kopen aan 111.148,00 €.

C. BEOORDELING.

C.1. De ontvankelijkheid van de vorderingen.

31. Na heropening van de debatten werd de zaak hernomen voor de anders samengestelde zetel. Dit heeft voor gevolg dat na de heropening van de debatten gestelde vorderingen van partijen ontvankelijk zijn (Cass. 19 november 2009, RABG 2010, afl. 5, 301).

C.2. Het voorwerp van de vorderingen.

32. In tegenstelling tot hetgeen INTERCOMMUNALE DDS stelt, kan niet worden afgeleid uit de conclusie van de curator dat zij haar vordering eenvoudig weg intrekt. De rechtbank is van oordeel dat uit de lezing van het beschikkend deel van de conclusie van de curator enkel kan afgeleid worden dat de curator vordert te zeggen voor recht dat het conventioneel recht van terugkoop zoals bedongen in de aankoopakte dd. 15 januari 1990 ingevolge de theorie van het rechtsmisbruik, geen uitwerking kan krijgen en zij niet langer vordert om aan INTERCOMMUNALE DDS te mogen verkopen tegen de wettelijke terugkoopprijs van 111.148,00 €. Haar vordering in ondergeschikte orde laat geen twijfel, de curator vordert te zeggen voor recht dat de uitoefening van het conventioneel recht van terugkoop zoals bedongen in de aankoopakte dd. 15 januari 1990, ingevolge de theorie van het rechtsmisbruik dient te worden gemilderd en de curator vraagt machtiging om over te gaan tot onderhandse verkoop van het onroerend tegen de werkelijke waarde van het onroerend goed.

33. De vordering van INTERCOMMUNALE DDS gaat uit van de stelling dat de curator geen keuze heeft, dat ingevolge eenzijdige beslissing van INTERCOMMUNALE DDS de curator gehouden is aan de uitvoering van het terugkooprecht mede te werken.

34. De BNP sluit zich aan bij de vordering van de curator, maar wenst in elk geval dat de door haar voorgeschoten beheerskosten als schuld van de massa in de afrekening zullen worden opgenomen.

C.3. De beschikking van de rechter-commissaris van 12 april 2020.

35. De rechtbank stelt vast dat tegen deze beschikking geen derdenverzet werd aangetekend. Deze beschikking machtigt de curator om in beginsel openbaar te verkopen, dan wel onderhands mocht dit voordeliger voor de massa zijn.

C.4. Het recht van terugkoop uit art. 32 § 1 van de wet van 30 DECEMBER 1970 betreffende de economische expansie.

36. Het recht van terugkoop is niet beperkt tot 5 jaar zoals het recht van wederinkoop in het burgerlijk Wetboek (Cass. 22 februari 2018, RW 2018-19, 464; Cassatie 18 maart 2004 , RW 2005-06,1014). (Cass. (1e k.) AR C.13.0095.N, 22 februari 2018). Bij gebrek aan een conventioneel bepaalde termijn in de aankoopakte, kan het terugkooprecht onbeperkt in de tijd worden uitgeoefend (Cass. 3 december 2015 , Arr.Cass. 2015, afl. 12, 2857).

37. Gezien na 31 december 2001 geen steun mocht worden verleend op basis van artikel 32 § 1 van de wet van 30 DECEMBER 1970 betreffende de economische expansie, heeft de rechtbank advies gevraagd aan de Europese Commissie om haar standpunt te kennen met betrekking tot de uitoefening van het terugkooprecht na 31 december 2001 op basis van terugkoopclausule opgenomen in verkoopovereenkomsten die vóór het besluit van de Commissie van 2001 zijn gesloten. De Commissie is van oordeel, blijkens het advies dat niets zich verzet tegen de toepassing van de terugkoopclausule opgenomen in een overeenkomst welke dateert van voor het besluit van de Commissie van 2001, indien deze terugkoopclausule geen steun inhoudt.

38. De terugkoopclausule werd opgenomen in een akte welke dateert van voor het besluit van de Commissie (2001). De terugkoopclausule houdt op zich geen steun in. INTERCOMMUNALE DDS zou nadien het onroerend goed aan normale marktvoorwaarden kunnen verkopen.

39. INTERCOMMUNALE DDS heeft derhalve het recht haar terugkooprecht uit te oefenen. Er is geen discussie over de wijze waarop de terugkoopprijs werd berekend. De rechtbank neemt de berekende prijs van 111.148,00 € derhalve aan.

C.5. De uitoefening van het recht van terugkoop in deze zaak.

40. De algemene opdracht van de curator bestaat in de activa van de gefailleerde te gelde te maken en de opbrengst ervan te verdelen. De curator oefent de gemeenschappelijke rechten van de schuldeisers uit (Cass., 17 december 2015, Arr.Cass. 2015, 3009; Cass., 28 maart 2014, Arr.Cass. 2014, 898; Cass., 6 december 2012, Arr.Cass. 2012, 2785; Cass. 5 december 1997, Arr.Cass. 1997, 1289; Cass., 1 december 1989, Arr.Cass. 1989-90, 458). De opdracht van de curator bestaat er derhalve niet in de belangen van de individuele schuldeisers of derden niet-schuldeisers te behartigen.

41. In die context gezien kan een curator zelfs overgaan tot sluiting van het faillissement, wanneer hij vaststelt dat alle voor realisatie vatbare activa verkocht zijn. Zo kan een faillissement worden gesloten wanneer in de boedel een onroerend goed aanwezig is dat ernstig vervuild is en waarvan de saneringskosten de waarde overtreffen. Ook indien een curator vaststelt dat activa met een pand of hypotheek zijn bewaard en de schuldeisers zelf tot uitvoering wil overgaan terwijl deze zekerheden niet zullen volstaan om de pandhouder of hypothecaire schuldeisers te betalen, belet niets dat de curator het faillissement sluit.

42. In deze zaak blijkt BNP PARISBAS FORTIS NV over een pand op handelszaak te beschikken en een hypotheek op het onroerend goed. Alle activa vallen buiten de boedel behoudens de helft van de voorraad. In deze werd door BNP PARISBAS FORTIS NV aan de curator overgelaten om zowel het pand als het onroerend goed te realiseren.

43. Het is in die context dat de curator aan de rechter-commissaris in 2010 vraagt om een notaris aan te stellen om het onroerend goed te verkopen. Bij beschikking van de rechter-commissaris bij de rechtbank van koophandel te Dendermonde dd. 12 april 2010 werd notaris BART HUTSEBAUT aangesteld en werd de curator gemachtigd om tot openbare verkoop over te gaan, met dien verstande dat ook tot de onderhandse verkoop mocht worden overgegaan mits toepassing van artikel 1193 ter Ger.W.

44. Notaris HUTSEBAUT heeft op 5 mei 2010 INTERCOMMUNALE DDS aangeschreven dat hij werd aangesteld om tot verkoop over te gaan van het betreffende onroerend goed. In dezelfde brief vraagt notaris HUTSEBAUT of INTERCOMMUNALE DDS zinnens is haar terugkooprecht uit te oefenen. Op deze vraag komt geen bevestigend noch ontkennend antwoord. INTERCOMMUNALE DDS gaat wel volgens haar mail van 31 mei 2010 ter plaatse om de gebouwen te bezichtigen ten einde op gefundeerde wijze te kunnen beslissen om al dan niet terug te kopen.

45. Het onroerend goed was een risicoground zodat overeenkomstig artikel 123 §1 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming op initiatief van de curator een oriënterend bodemonderzoek diende uitgevoerd te worden. Vervolgens volgde een beschrijvend bodemonderzoek en uiteindelijk volgde de sanering. Uit het ontwerp van akte van notaris HUTSEBAUT en het overgelegde overzicht van de kosten door de curator blijkt dat gans deze procedure zich voltrok in de periode 2010 – 2018.

46. Naast deze wetsbepaling kan ook verwezen worden om de houding van de curator te toetsen aan behoorlijk bestuur, naar het op dat ogenblik geldende protocol afgesloten op 1 december 2009 tussen de Orde van Vlaamse balies en OVAM, betreffende de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek in het kader van een faillissement met risicogronden gelegen in het Vlaamse Gewest. Dit protocol kan immers als leidraad dienen van goede praktijk. Dit protocol bevat, blijkens de preambule zelf van dit protocol, *afspraken tussen de OVAM en de curatoren om een doelmatige uitvoering van de voormelde verplichting mogelijk te maken in overeenstemming met de opdrachten en de verplichtingen die rusten op de curatoren krachtens de federale faillissementswetgeving, en rekening houdend met de bekommernis van de Vlaamse Regering en de OVAM om te verzekeren dat in geval van faillissement met in de failliete boedel een risicoground gelegen in het Vlaamse Gewest het nodige initiatief wordt genomen om over te gaan tot bodemonderzoek en desgevallend tot bodemsanering van het onroerend patrimonium van de gefailleerde handelaar of vennootschap.*

47. Dit protocol bepaalde (2.1.1.) “ *Bij de overdracht van het eigendomsrecht, het recht van vruchtgebruik, recht van erfpacht of recht van opstal met betrekking tot een risicoground waarvan de gefailleerde titularis is, engageert de curator er zich toe om de rechter-commissaris de machtiging te vragen om het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren op voorwaarde dat in de failliete boedel voldoende middelen/activa aanwezig zijn en een redelijke zekerheid bestaat dat de realisatie van het onroerend goed de kosten van het oriënterend bodemonderzoek zal dekken. De curator neemt initiatief zo snel als mogelijk na zijn vaststelling dat het definitieve faillissement onder het toepassingsgebied van dit Protocol valt*”. Getoetst aan deze bepalingen was de eerste stap welke de curator heeft gezet het vragen van een oriënterend bodemonderzoek. Artikel 2.1.2. van ditzelfde protocol voorzag nog dat indien de voorwaarden van punt 2.1.1 niet gerealiseerd zijn, de curator er zich toe engageert de passende inspanningen te leveren om de eventuele hypothecaire schuldeiser of een andere belanghebbende schuldeiser de kosten van het oriënterend bodemonderzoek te laten

pre financieren.

48. Artikel 2.3. van het protocol voorzag nog “ *In geval de curator van het faillissement in een latere fase beslist om het onroerend goed(eren) in kwestie niet te verkopen omdat het niet duidelijk is dat de opbrengst de eventuele saneringskost zal dekken en niemand de kosten van een poging tot overdracht wil prefinanciering, zal hij aan de rechtbank van koophandel de machtiging vragen om het onroerend goed(eren) in kwestie uit de hand te mogen verkopen aan de OVAM voor het bedrag van 1.00 euro vooraleer het faillissement af te sluiten* “. Deze praktijk bevestigt dat de curator ook kan beslissen niet te verkopen op de gebruikelijke wijze gelet op de hoge saneringskosten.

49. In deze heeft de curator samen met de hypothecaire schuldeiser aan prefinanciering gedaan van de ganse procedure vertrekkende van het oriënterend bodemonderzoek tot de uiteindelijke sanering.

50. Er kan moeilijk worden aangenomen dat INTERCOMMUNALE DDS niet wist waarom notaris HUTSEBAUT na in 2010 te zijn aangesteld niet overging tot de verkoop. INTERCOMMUNALE DDS moet geweten hebben dat de verkoop opgeschort was gezien de problematiek van de sanering. INTERCOMMUNALE DDS verwijt aan de curator dat zij niet werd geïnformeerd, evenwel kon zolang de saneringsprocedure niet achter de rug was de curator niets ondernemen. Uit de stukken van partijen blijkt geen enkel stuk verzonden door INTERCOMMUNALE DDS aan de curator in de periode 2010 – 2018 (einde saneringsprocedure), waarbij INTERCOMMUNALE DDS zich beklaagt over de vooruitgang of stilzitten van de curator. Dit is logisch vermits in die periode de curator niets kon ondernemen en de rechtbank aanneemt dat INTERCOMMUNALE DDS wist dat de saneringsprocedure liep. Ook INTERCOMMUNALE DDS wist dat het een risicogrand betrof.

51. INTERCOMMUNALE DDS heeft zich op de vraag door notaris HUTSEBAUT gesteld in naam van de curator bij brief van 5 mei 2010, of INTERCOMMUNALE DDS de intentie had tot terugkoop over te gaan gehuld in een volstrekt stilzwijgen. INTERCOMMUNALE DDS heeft zelfs niet geantwoord dat zij het resultaat van het bodemonderzoek wenste af te wachten alvorens over de terugkoop te beslissen. Indien INTERCOMMUNALE DDS in 2010 had laten weten aan notaris HUTSEBAUT dat zij haar recht van terugkoop zou uitoefenen dan zou vermits toen de terugkoopprijs 111.148,00 € gekend was, het toen reeds duidelijk zijn geweest voor de curator en de hypothecaire schuldeiser dat het risico om de procedure van bodemsanering te doorlopen groot was. De hypothecaire schuldeiser zou er immers enkel belang bij hebben deze procedure te doorlopen wanneer de kosten van gans de saneringsprocedure beneden de 111.148,00 € bleven. Rekening houdende met de gebruikelijke kosten en de duurtijd van bodemsanering was het na het oriënterend al duidelijk dat noch de massa van de schuldeisers noch de hypothecaire schuldeiser veel konden verwachten van de opbrengst, indien INTERCOMMUNALE DDS haar terugkooprecht zou uitoefenen. Een verkoop aan INTERCOMMUNALE DDS aan 1 euro met overname van de saneringsverplichtingen was dan de normale weg geweest of indien INTERCOMMUNALE DDS dit niet wenste een sluiting zonder realisatie van het vervuilde onroerend goed.

52. Had INTERCOMMUNALE DDS haar recht tijdig uitgeoefend dan waren ook andere kosten niet ontstaan zoals deze van de onroerend voorheffing, onderhoudswerken (bv snoeien boom – zie stukken BNPP), verzekering en dergelijke.

53. INTERCOMMUNALE DDS heeft nooit verzaakt om haar recht van terugkoop uit te oefenen. Wanneer INTERCOMMUNALE DDS op 28 mei 2018 aan de curator een bod formuleert van

372.000,00 € voegt zij daar onmiddellijk aan toe dat dit bod in der minne niet impliceert dat de intercommunale afstand doet van haar terugkooprecht. Wanneer de curator het bod niet heeft aanvaard van 372.000,00 €, is dit volgens de rechtbank vrij logisch. Bij de verkoop uit de hand is een schattingsverslag vereist. Het schattingsverslag raamde de waarde van het onroerend goed op 734.512,00 €. In het kader van een normale verkoop artikel 1193 ter Ger.W. zou de curator derhalve een bod moeten aanvaarden, ongeveer gelijk aan de helft van de geschatte waarde. Het is gebruikelijk dat de curator bij zo een bod overleg pleegt met de rechter-commissaris en met de hypothecaire schuldeiser. De niet aanvaarding bewijst eigenlijk dat de curator in de veronderstelling was dat INTERCOMMUNALE DDS het terugkooprecht niet zou uitoefenen, ook al werd voorbehoud gemaakt voor dit recht. Wie formuleert anders een bod wanneer hij op basis van het terugkooprecht voor meer dan 200.000,00 € minder kan kopen?

54. De uitoefening van dit terugkooprecht meer dan acht jaar nadat in 2010 dit recht ontstond en zelfs werd onderzocht door INTERCOMMUNALE DDS (zie hoger vermeld plaats bezoek), was in deze zaak van aard het rechtmatig vertrouwen van de curator en de hypothecaire schuldeiser te beschamen. Dergelijke beschaming is een vorm van rechtsmisbruik (A. DE BOECK F. VERMANDER, “*Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd*” in J. ROZIE, S. RUTTEN, A. VAN OEVELEN eds, *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, p.43, nr.17). Dit klemt des te meer daar INTERCOMMUNALE DDS uiteindelijk een bod formuleert op 28 mei 2018 van 372.000,00 € met de verwijzing naar het terugkooprecht welke dan plots opduikt.

55. BNP PARISBAS FORTIS NV stelt dat INTERCOMMUNALE DDS niet ter goeder trouw handelt. FORTIS verwijst naar het beleidsplan 2014-2018 van INTERCOMMUNALE DDS. Ook al zou kunnen gelezen worden in dit plan dat INTERCOMMUNALE DDS ook onder gelding van de wet economische expansie zelden of nooit haar voorkooprecht heeft uitgeoefend, impliceert dit geen verzaking aan het recht van terugkoop. De uitoefening van het recht zelf is echter geen fout van INTERCOMMUNALE DDS zelf. INTERCOMMUNALE DDS kan enkel aansprakelijk zijn voor de schade ingevolge het hoger vermelde misbruik. Indien INTERCOMMUNALE DDS onmiddellijk in 2010, duidelijk had gemaakt haar recht van terugkoop te zullen uitoefenen had BNP PARISBAS FORTIS NV wellicht ook van de opbrengst niets mogen verwachten. Voor de curator ligt de schade anders, indien zij van in de beginne had geweten dat BNP PARISBAS FORTIS NV haar voorkooprecht had uitgeoefend had zij niet gesaneerd en was het faillissement reeds gesloten.

56. INTERCOMMUNALE DDS poneert een aantal feitelijke stellingen welke niet bewezen zijn en anderzijds niet relevant.

1° “ de curator heeft INTERCOMMUNALE DDS in 2010 gevraagd om op zoek te mogen gaan naar een kandidaat-koper en kent het beleid van INTERCOMMUNALE DDS en de voorwaarden voor goedkeuring van een doorverkoop”. Uit geen enkel stuk blijkt dat de curator in 2010 zou gevraagd hebben aan INTERCOMMUNALE DDS op zoek te mogen gaan naar een koper. Het was snel duidelijk dat sanering noodzakelijk was. In 2010 was de verkoop in de nabije toekomst niet aan de orde;

2° “ de huurovereenkomsten voortgezet zonder hierover enige informatie te verschaffen (ook nu wordt over de opbrengst daarvan niets gezegd ...). De relevantie hiervan ontbreekt.

3° “ de bodemonderzoeks- en saneringsprocedure gevoerd zonder hierover enige informatie te verschaffen “. Alsof INTERCOMMUNALE DDS niet weet dat het een risicoground betrof, de wetgeving en duur van de saneringsprocedure niet kent. Er is geen enkel stuk in het dossier dat wijst op een weigering van de curator informatie te geven. Dit gegeven verandert trouwens niets aan de zaak, de verkoop kon pas benaarstigd worden na sanering.

4° " nooit enig bod overgemaakt aan INTERCOMMUNALE DDS ". Ook hier ontbreekt de relevantie. Zelfs voor de beëindiging van de saneringsprocedure op 10 augustus 2018 was de curator blijkens het bod van INTERCOMMUNALE DDS reeds met INTERCOMMUNALE DDS in onderhandeling.

5° "nooit een dossier voor doorverkoop ter goedkeuring voorgelegd aan INTERCOMMUNALE DDS". Ook hier ontbreekt de relevantie.

6° " ook in andere opzichten geen enkele medewerking betuigd (noch bodemattest, noch volledig schattingsverslag, noch boekhoudkundige waarde gebouw werden meegedeeld)". Dit zijn volgens de rechtbank loutere beweringen terwijl er geen enkele aanmaning in het dossier van INTERCOMMUNALE DDS aanwezig is die dit ondersteunt.

7° "wanneer INTERCOMMUNALE DDS zelf een bod uitbrengt, duurt het ondanks herhaalde aanmaningen bijna een jaar voor er van de curator een (negatief) antwoord komt ". Hier kan verwezen worden naar het feit dat de curator een verkoop aan 372.000,00 € in het kader van artikel 1193ter Ger. W. als problematisch kon aanzien voor een goed waarvan de waarde was geschat op 734.512,00 €.

57. De sanctie bij rechtsmisbruik is niet het volledig verbeuren van het recht, maar wel in het opleggen van de normale uitoefening van het betrokken subjectief recht of m.a.w. het matigen van de rechtsuitoefening, dan wel, indien dit niet meer mogelijk is, in het herstel van de schade die door het misbruik is teweeggebracht (A. DE BOECK F. VERMANDER, " Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd " in J. ROZIE, S. RUTTEN, A. VAN OEVELEN eds, Rechtsmisbruik, Antwerpen ,Intersentia,2015, p.47,nr.22).

58. In haar verzoekschrift vraagt de curator om het terugkooprecht te matigen en haar slechts te machtigen om over te gaan tot onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen tegen de werkelijke waarde van het onroerend goed. Dit kan niet worden toegestaan omdat er geen enkele relatie is tussen enerzijds de werkelijke waarde van het goed en anderzijds de schade die is ontstaan door niet onmiddellijk in 2010 duidelijk te maken dat het recht van terugkoop al dan niet zou worden uitgeoefend. Het komt de rechtbank voor dat in plaats van dergelijke mildering zoals de curator voorstelt, wel een vergoeding aan de boedel bij equivalent kan worden toegekend. Dergelijke vergoeding vastleggen kan nadat de verkoop is voltrokken en een rangregeling zal zijn opgesteld. Indien in 2010 INTERCOMMUNALE DDS terugkocht zou wellicht de prijs niet meer geweest zijn dan 1,00 € indien noch de curator noch de hypothecaire schuldeiser de sanering had gefinancierd. De kosten welke de curatoren en BNP PARISBAS FORTIS NV voorschoot zullen normaal als gerechtskosten kunnen aanzien worden, zeker wat de saneringskosten betreft. In elk geval is er geen rechtsgrond om de curator te veroordelen deze kosten aan BNP PARISBAS FORTIS NV terug te betalen.

59. Op basis van de wet economische expansie kan INTERCOMMUNALE DDS de terugkoop eisen. Het terugkooprecht blijft gelden bij faillissement van de koper. INTERCOMMUNALE DDS stelt ten onrechte dat het terugkooprecht dient te worden gelijkgesteld met een ontbindende voorwaarde. De verwijzing naar het arrest van het Hof van Cassatie van 8 mei 2015 (C.14.0248.N, RW 2016-17, 417) is niet relevant vermits in die zaak het de overname betrof van een verbintenis door een vennootschap , waardoor een andere (de promotor) werd bevrijd van die de verbintenis en waarbij het Hof zegde dat ten aanzien van de promotor de overname als een ontbindende voorwaarde gold waardoor promotor wordt bevrijd van de in naam van de vennootschap aangegane verbintenissen. Deze zaak heeft geen enkele relatie met huidige situatie. Ten onrechte verwijst INTERCOMMUNALE DDS naar rechtsleer (B. VAN DEN BERGH, RW 2010-11, (1242) 1249)) om te stellen dat het terugkooprecht een ontbindende voorwaarde is. Terwijl deze auteur letterlijk stelt "*Het beding van terugkoop vertoont*

volgens gezaghebbende rechtspraak en rechtsleer de kenmerken van een ontbindende voorwaarde. De kwalificatie van het wettelijk terugkooprecht van de overheid als een ontbindende voorwaarde is evenwel niet zo vanzelfsprekend..” Hoewel bepaalde rechtsleer inderdaad pleit voor de toepassing van de leer van de ontbindende voorwaarde, pleit B. VAN DEN BERGH (RW 2010-11, (1242) 1248)) eerder voor het aanzien van het recht van terugkoop als een sui generis-afwijking van de gemeenrechtelijke regeling inzake de koop/verkoop met een beding van wederinkoop krachtens (art. 1659 e.v. BW) wegens de bijzondere context waarin deze wet is tot stand gekomen en het feit dat deze wetgeving de louter private belangen overstijgt. Hij stelt dat de rechtszekerheid hiermee is gediend, omdat het belangrijk is dat partijen en de rechter kunnen teruggrijpen naar een gekend referentiekader voor het geval er lacunes zijn in de contractuele regeling. Een van deze lacunes is ondermeer de kosten van verkoop. De wet op de economische expansie zegt niets omtrent wie de kosten moet dragen van dergelijke verkoop (terugkoop). Aansluitend bij het normale referentiekader van de verkoop van onroerende goederen zullen de kosten van verkoop dienen gedragen door de koper. Ook de tekst zelf van art. 32 § 1 van de wet van 30 DECEMBER 1970 betreffende de economische expansie bewijst dat de wetgever een eigenlijke terugkoop beoogde en niet de toepassing van de ontbindende voorwaarde. Het woord terugkopen (zonder verwijzing naar de uitvoering van de ingeroepen ontbindende voorwaarde) en de verwijzing naar “prijs” laten geen discussie.

De vordering van INTERCOMMUNALE DDS in zoverre ze ertoe strekt om te horen zeggen dat de terugkoop reeds tot stand is gekomen gezien dit terugkooprecht dient te worden gelijkgesteld met een ontbindende voorwaarde hetzij om een andere reden is niet gegrond. De terugkoop veronderstelt in deze zaak een verkoopsovereenkomst tussen INTERCOMMUNALE DDS en WINDEY NV vertegenwoordigt door de curator, de kosten van aankoop zijn zoals gewoonlijk voor de koper.

60. Deze verkoopovereenkomst dient nu de vennootschap failliet is te geschieden via de procedure 1193 ter Ger.W. Een onderhandse verkoop om welke reden ook door een curator in een faillissement dient noodzakelijk te gebeuren volgens artikel 1193 ter Ger.W. De verkoop voltrekken in het kader van artikel 1193 ter Ger.W. volgens het ontwerp van verkoopakte van notaris HUTSEBAUT impliceert dat er zuivering zal zijn (de hypothecaire schuldeiser en gefailleerde zijn opgeroepen) en dat een rangregeling zal dienen opgesteld te worden. Bij deze rangregeling zullen de diverse aanspraken van de curator en BNP voor afneembare gerechtskosten kunnen worden ontmoet. De curator zal zijn ereloon als gerechtscost in rekening kunnen brengen rekening houdende met de terugkoopprijs.

61. De vordering van BNP PARISBAS FORTIS NV om te zeggen voor recht dat de curator qq. op grond van artikel XX.145 WER gehouden is tot opname van de voorgeschoten saneringskosten in de kostenbegroting van het faillissement en bij de sluiting van het faillissement deze kosten aan BNP PARISBAS FORTIS NV te vereffenen is actueel niet gegrond. Vooreerst kunnen wellicht sommige kosten worden gerecupereerd als gerechtskosten in de rangregeling (welke recuperatie uiteraard geen effect dreigt te hebben vermits aldus het saldo dat aan de hypothecaire schuldeiser kan worden uitbetaald zal verminderen). Bovendien loopt deze vordering vooruit op de rangregeling welke de curator aan de schuldeisers zal dienen voor te leggen. Over welk saldo de curator zal beschikken zal afhangen in hoeverre ze bepaalde kosten in de rangregeling als gerechtskosten kan recupereren.

62. De rechtbank acht het noodzakelijk om de vraag over de eventuele schade en de omvang door het rechtsmisbruik van INTERCOMMUNALE DDS ontstaan te behandelen, nadat de verkoop zal zijn voltrokken en de rangregeling zal zijn opgesteld. Op dat ogenblik kan een simulatie gemaakt worden

met de toestand welke er zou zijn geweest zonder de fout van INTERCOMMUNALE DDS. Hoe zou de toestand zijn geweest indien DDS reeds in 2010 had duidelijk gemaakt, haar terugkooprecht te zullen uitoefenen. Deze werkwijze laat ook toe de partijen de gelegenheid te geven om alsnog tot een akkoord te komen, zo zouden alle partijen akkoord kunnen komen ofwel omtrent een hogere prijs ofwel omtrent de schade. Ook in dat opzicht is het opportuun eerst de machtiging te verlenen om de verkoop te laten doorgaan.

Voor het opstellen van alle akten van rechtspleging werd de wet van 15 juni 1935 toegepast.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Rechtdoende op tegenspraak.

Gelet op het verslag van de rechter-commissaris dd. 10 februari 2020.

Zegt voor recht dat INTERCOMMUNALE DDS over een recht van terugkoop beschikt overeenkomstig art. 32 § 1 van de wet van 30 DECEMBER 1970 betreffende de economische expansie.

Machtigt de curator om overeenkomstig artikel 1193 ter Ger.W. tot de onderhandse verkoop over te gaan van het onroerend goed gelegen te 9200 Dendermonde, Hoogveld 87 aan INTERCOMMUNALE DDS volgens het ontwerp van akte van notaris HUTSEBAUT en zoals gevoegd bij het verzoekschrift artikel 1193 ter Ger.W. en dit ter uitvoering van het recht van terugkoop zoals in artikel 32 § 1 van de wet van 30 DECEMBER 1970 betreffende de economische expansie omschreven en mits de minimumprijs van 111.148,00 €.

Zegt dat het recht van terugkoop werd uitgeoefend door INTERCOMMUNALE DDS op een wijze dat dit misbruik van recht impliceert.

Wijst de vordering voor het overige af, behoudens wat betreft de begroting van de eventuele schade zowel van de curator als van BNP PARISBAS FORTIS NV.

Verwijst de zaak voor begroting van de eventuele schade naar de BIJZONDERE ROL.

Kosten in opschorting.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, zonder borgstelling of kantonnement.

Dit vonnis is gewezen door de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde, **tweede kamer**, samengesteld uit rechter, kamervoorzitter, Guido De Croock en de rechters in ondernemingszaken Christiaan Van Lancker en Stefan Stremersch en is op de openbare terechtzitting van **29/03/2021** uitgesproken door rechter, kamervoorzitter Guido De Croock in aanwezigheid van griffier Kim Blanckaert.

K. Blanckaert

St. Stremersch

Chr. Van Lancker

G. De Croock