

**LEGAL WATCH**  
**COMMERCIEEL- EN BEDRIJFSVASTGOED**  
**IMMOBILIER COMMERCIAL ET D'ENTREPRISE**

**Sélection de jurisprudence de la Cour de cassation publiée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 30 juin 2017 // Selectie van rechtspraak van het Hof van Cassatie gepubliceerd tussen 1<sup>ste</sup> januari 2017 en 30 juni 2017**

**Cass. (1e k.) AR F.15.0045.N, 4 februari 2016.**

Aangezien boedelschulden afbreuk doen aan het beginsel van de gelijkheid van schuldeisers dat aan de Faillissementswet ten grondslag ligt, dienen zij beperkend te worden uitgelegd: een schuld is een boedelschuld, wanneer de curator verbintenissen heeft aangegaan met het oog op het beheer van de boedel, onder meer door de handelsactiviteit van de gefailleerde voort te zetten, de door laatstgenoemde gesloten overeenkomsten uit te voeren of nog door de roerende of onroerende goederen te gebruiken met het oog op een passend beheer van de failliete boedel. De curator gaat ook schulden aan met het oog op het beheer van het faillissement wanneer die schulden ontstaan door handelingen die de curator voor dit beheer dient te stellen maar niet stelt.

[Link](#)

**Cass. (1re ch., N.), 7 april 2016, F.14.0070.N., Lar. Cass., 2016/10, p. 218.**

Berusting van een partij in een rechterlijke beslissing kan niet afgeleid worden uit briefwisseling van de advocaat van de partij, wanneer deze aan haar raadsman geen bijzondere volmacht heeft gegeven om in die beslissing te berusten; de appelrechter die uit de brief van de advocaat diens berusting in het bestreden vonnis afleidt, zonder na te gaan of de advocaat over een bijzondere volmacht beschikt, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

[Link](#)

**Cass. (1re ch.) RG F.15.0046.F, 22 avril 2016, F.J.F. 2016, liv. 8, p. 278.**

Perd à l'expiration d'un contrat de location-financement immobilier la faculté d'acquérir à son gré les droits réels du donneur afférents aux biens faisant l'objet de ce contrat, de sorte qu'il ne satisfait plus à la condition imposée par l'article 1er, 3°, de l'arrêté royal n° 30 du 29 décembre 1992 relatif à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à la location-financement d'immeubles, le preneur qui par l'effet d'une option sur l'option d'achat confère à un tiers le droit d'exercer l'option d'achat relative à ces biens.

[Link](#)

**Hof van Cassatie, 12 mei 2016, TBO 2016, p. 557.**

Artikel 577-9, § 4, eerste lid BW bepaalt dat wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming kan vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. A. De rechter oordeelt in feite welke werken als dringend en noodzakelijk in de zin van artikel 577-9, § 4, eerste lid BW kunnen worden beschouwd. B.

De omstandigheid dat werken niet hoogdringend zijn en bijgevolg niet kunnen worden beschouwd als bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die de syndicus bij toepassing van artikel 577-8, § 4, 4° BW buiten elke tussenkomst van de algemene vergadering kan verrichten, sluit niet uit dat deze werken dringend en noodzakelijk kunnen zijn in de zin van artikel 577- 9, § 4, eerste lid BW.

[Link](#)

**Cass., 22 décembre 2016, R.D.C.-T.B.H., 2017/3, p. 316**

En vertu de l'article 3, alinéa 5, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le contrat de bail commercial peut autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par les personnes ou la société visées par cet article. Le bailleur ne peut bénéficier dudit article que si le contrat de bail mentionne les conditions que cet article prévoit, et particulièrement les motifs autorisant le bailleur à résilier unilatéralement le bail.

[Link](#)

**Hof van Cassatie, C.16.0055.N , 03/02/2017.**

“(…)Door op die [enkele gronden] te oordelen dat de eiseres schuldig is aan rechtsmisbruik en bijgevolg haar principiële recht om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst te verkrijgen heeft verbeurd, verantwoord de appelrechters hun beslissing niet naar recht.”

[Link](#)

-----