

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

Sélection de jurisprudence de la Cour de cassation publiée entre le 1^{er} juillet 2016 et le 31 décembre 2016 // Selectie van rechtspraak van het Hof van Cassatie gepubliceerd tussen 1^{ste} juli 2016 en 31 december 2016

Cass, 12 juin 2014, T.B.O., 2016/4, p. 303

Het accessoir opstalrecht dat op het lijdend erf rust bij een erfdiensbaarheid is niet gebonden aan de maximumduur van vijftig jaar, zoals bepaald in artikel 4 opstalwet, maar gaat als accessorium van de erfdiensbaarheid slechts teniet bij het verdwijnen van de erfdiensbaarheid zelf. (Art. 696 en 697 BW).

[Link](#)

Cass., 1e Kamer, 12 september 2014, *Rechtskundig Weekblad* 2016-17 nr. 9, 29 oktober 2016.

Uit art. 11, II en art. 14, eerste en tweede lid Handelshuurwet volgt dat de verhuurder, die een aanvraag tot huurhernieuwing van de hoofdhuurder gedurende drie maanden onbeantwoord laat, gelet op de bepalingen van art. 14, eerste lid Handelshuurwet, de huurhernieuwing niet meer kan beletten, maar dat dit niet geldt wanneer de aanvraag tot huurhernieuwing uitgaat van een onderhuurder.

Aangezien de verhuurder niet verplicht is zijn antwoord binnen drie maanden te rekenen vanaf de aanvraag tot huurhernieuwing aan de onderhuurder kenbaar te maken, kan uit zijn stilzwijgen niet worden afgeleid dat hij akkoord gaat met de aanvraag tot huurhernieuwing van de onderhuurder. Bij stilzwijgen van de verhuurder is de onderhuurder er dan ook toe gehouden de hoofdhuurder en de verhuurder te dagvaarden binnen de termijnen bepaald in art. 14, tweede lid Handelshuurwet.

[Link](#)

Cass., 3 december 2015, T.B.O., 2016/4, p. 317-318.

- Het recht van opstal dat voor onbepaalde duur wordt bedongen, waardoor in werkelijkheid een zakelijk recht wordt gevestigd voor meer dan vijftig jaar, is niet nietig, maar dient herleid te worden tot deze wettelijk bepaalde maximumtermijn.
- Wanneer zulks noodzakelijk is voor het beheer van de boedel, kan de curator een einde maken aan een door de failliet gesloten lopende overeenkomst, zelfs wanneer door die overeenkomst rechten worden verleend die aan de boedel tegenwerpelijk zijn (1); aldus kan de curator wanneer de voorwaarden hiertoe vervuld zijn een einde maken aan overeenkomsten inzake het gebruik en het genot van onroerende goederen ook al beantwoorden de aldus verleende rechten aan een zakelijk recht.

[Link](#)

Cour de Cassation (1re ch.), 5 février 2016, *Tijdschrift voor Appartements- en immorecht* 2016/3, n°1143, p. 45.

Il suit de l'article 10, § 2, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier que tout administrateur, gérant ou associé actif qui exerce personnellement l'activité réglementée au sein d'une personne morale qui n'est pas inscrite au tableau ou à la liste doit satisfaire à l'obligation d'inscription.

Manque en droit le moyen qui repose tout entier sur le soutènement que l'obligation d'inscription n'incombe à ces personnes que si elles ont en outre la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée.

[Link](#)

Cass., (1ere chambre), 15 avril 2016, *J.L.M.B.*, 16/655.

Les lieux publics dans lesquels les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police s'entendent de tous les lieux qui sont accessibles au public, cet accès fût-il limité dans l'espace ou dans le temps, et n'excluent pas en conséquence nécessairement les lieux privés accessibles au public tels que les galeries et passages établis sur une assiette privée.

[Link](#)

Cass., arrêt n° F-20160610-2 (C.14.0565.F) du 10 juin 2016.

Lorsque, après l'exercice régulier par le preneur de son droit au renouvellement du bail, le juge est saisi, dans le délai légal prescrit au bailleur pour notifier son refus motivé de renouvellement du bail, d'une demande en résolution du bail introduite par celui-ci pour manquements du preneur aux obligations du bail, cette demande vaut aussi refus motivé de renouvellement du bail.

Il s'ensuit que l'obligation pour le preneur, qui conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir de manquements aux obligations du bail, de se pourvoir devant le juge dans le délai légal, à peine de forclusion, devient sans objet.

[Link](#)
