

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

28 augustus 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van
artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek,
strekkende tot een administratieve
vereenvoudiging met betrekking
tot de akten van erfopvolging**

(ingediend door de heer Marc Lejeune c.s.)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

28 août 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant
l'article 3.30 du Code civil,
visant la simplification
administrative concernant
les actes d'hérédité**

(déposée par M. Marc Lejeune et consorts)

SAMENVATTING

Thans maakt het Burgerlijk Wetboek de overschrijving van elke akte of gerechtelijke beslissing met betrekking tot een onroerend zakelijk recht (verkoop, schenking, verdeling enzovoort) ondergeschikt aan de voorafgaande overschrijving van de akte van erfopvolging. Die vereiste brengt een dubbele formaliteit en extra kosten voor de burger met zich. Die kosten zijn vaak onnodig omdat de akte van erfopvolging en de akte van de eigendomsoverdracht vaak in dezelfde notariële akte zijn opgenomen (hetzelfde instrumentum).

Dit wetsvoorstel strekt er dus toe de gezamenlijke overschrijving van de akte van erfopvolging en de akte van overdracht of vaststelling van eigendom in eenzelfde akte mogelijk te maken.

RÉSUMÉ

Actuellement, le Code civil subordonne la transcription de tout acte ou décision judiciaire portant sur un droit réel immobilier (vente, donation, partage, etc.) à la transcription préalable de l'acte d'hérédité. Cette exigence entraîne une double formalité et des frais supplémentaires pour les citoyens qui sont souvent inutiles car, dans la pratique, il est fréquent que l'acte d'hérédité et l'acte translatif de propriété soient intégrés dans un même acte notarié (le même instrumentum).

La présente proposition de loi vise dès lors à permettre la transcription conjointe de l'acte d'hérédité et de l'acte translatif ou déclaratif de propriété dans un même acte.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Een probleem uit de praktijk

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek op 1 september 2021 bepaalt artikel 3.30 dat de akten van erfopvolging waarin de overdracht van onroerende eigendom via nalatenschap of testament wordt vastgesteld, moeten worden overgeschreven op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Een en ander waarborgt dat de overdrachten van onroerend goed naar aanleiding van een overlijden openbaar worden gemaakt, wat de rechtszekerheid vergroot. Met name de overdrachten van onroerende goederen uit nalatenschappen worden aldus zichtbaar in de officiële registers, wat essentieel is voor zowel de erfgenamen als derden.

In de thans vigerende bepaling is de overschrijving van elke akte of gerechtelijke beslissing over een onroerend zakelijk recht (verkoop, schenking, verdeling enzovoort) echter ondergeschikt aan de voorafgaande overschrijving van de akte van erfopvolging.

De erfgenamen moeten met andere woorden eerst de akte van erfopvolging afzonderlijk laten overschrijven, alvorens ze een akte van verkoop, verdeling of schenking kunnen registreren, ook al worden die twee akten soms samen in eenzelfde document opgesteld.

Die vereiste brengt een dubbele formaliteit en extra kosten voor de burger met zich, zonder dat de rechtszekerheid significant toeneemt. In de praktijk volgen de akte van erfopvolging en de akte van eigendomsoverdracht elkaar vaak snel op. Zo wordt een eigendom uit nalatenschap verkocht in de maanden na het overlijden.

In dat geval zou het efficiënter zijn om de twee akten (erfopvolging en verkoop), die vaak in dezelfde notariële akte zijn opgenomen (hetzelfde *instrumentum*), tegelijkertijd over te schrijven. Voormelde regel uit artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek verhindert echter die gelijktijdige overschrijving. Dit wetsvoorstel beoogt dus de gezamenlijke overschrijving mogelijk te maken van de akte van erfopvolging en de akte van overdracht of vaststelling van eigendom, indien die in eenzelfde akte zijn verenigd. Die vereenvoudiging zou het door de wetgever nagestreefde doel van transparantie en

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Problème qui se pose dans la pratique

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Livre 3 du Code civil, le 1^{er} septembre 2021, l'article 3.30 impose la transcription, auprès du bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, des actes d'hérédité constatant la transmission de la propriété immobilière par succession ou par testament.

Cette disposition vise à garantir la publicité des mutations immobilières à cause de mort, renforçant ainsi la sécurité juridique. Elle permet notamment d'assurer que les transmissions successorales immobilières soient visibles dans les registres officiels, ce qui est essentiel tant pour les héritiers que pour les tiers.

Cependant, le texte actuel subordonne la transcription de tout acte ou décision judiciaire portant sur un droit réel immobilier (vente, donation, partage, etc.) à la transcription préalable de l'acte d'hérédité.

Autrement dit, les héritiers doivent d'abord faire transcrire séparément l'acte d'hérédité avant de pouvoir enregistrer un acte de vente, de partage ou de donation, même si ces deux actes sont parfois établis ensemble dans un même document.

Cette exigence entraîne une double formalité et des frais supplémentaires pour les citoyens, sans que cela apporte une sécurité juridique significativement accrue. En effet, dans la pratique, il est fréquent que l'acte d'hérédité et l'acte translatif de propriété soient rapprochés dans le temps. Ainsi, un immeuble dépendant de la succession est vendu dans les mois qui suivent le décès.

Dans ce cas, il serait plus efficient de permettre que les deux actes (hérédité et vente), souvent intégrés dans le même acte notarié (le même *instrumentum*), soient transcrits simultanément. Or, la règle précitée contenue dans l'article 3.30 du Code civil empêche leur transcription simultanée. La présente proposition de loi vise dès lors à permettre la transcription conjointe de l'acte d'hérédité et de l'acte translatif ou déclaratif de propriété lorsque ceux-ci sont réunis dans un même acte. Cette simplification ne mettrait nullement en péril l'objectif de transparence et de sécurité juridique voulu

rechtszekerheid geenszins in het gedrang brengen, terwijl de administratieve procedures en de kosten voor de erfgenamen zouden worden beperkt.

2. Oorsprong van het probleem

Het hierboven vermelde probleem vindt zijn oorsprong in artikel 3.30, § 2, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek.

Die zin luidt: “Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven.”

Die bepaling is bedoeld om te voorkomen dat een onbevoegde derde het onroerende goed kan verkopen, door het voor de persoon die in de akte van nalatenschap (akte van erfopvolging) wordt genoemd mogelijk te maken zijn of haar hoedanigheid van rechthebbende te doen gelden en zich tegen die verkoop te verzetten.¹ Momenteel leidt een strikte interpretatie van de tekst echter tot de weigering om een akte over te schrijven wanneer die zowel een akte van erfopvolging bevat als een akte, zoals een verkoopakte, die een zakelijk recht op een onroerend goed vestigt, overdraagt of vaststelt. De daarvoor aangehaalde reden is dat de akte van erfopvolging in dat geval niet “vooraf” is overgeschreven.

Het gebeurt – voornamelijk om de kosten voor de erfgenamen te beperken – dat twee verschillende juridische akten in eenzelfde *instrumentum* worden opgenomen. Ook bij complexe dossiers kan dat het geval zijn, bijvoorbeeld wanneer de akte van erfopvolging betrekking heeft op een groot aantal kadastrale percelen die aan verschillende erfgenamen moeten worden overgedragen en een van hen het hem toegewezen goed snel wil kunnen verkopen (met name om met de opbrengst ervan de successierechten te betalen) zonder dat een erfopvolgingsakte kan worden opgesteld voor de andere eigendommen (bijvoorbeeld omdat bepaalde erfgenamen of legatarissen geen standpunt hebben ingenomen over het al dan niet aanvaarden van de nalatenschap of het legaat).

Dat kan ook het geval zijn wanneer de nalatenschap slechts één onroerend goed van beperkte waarde bevat. Wanneer de erfgenamen of legatarissen een koper hebben gevonden, moeten ze tot op vandaag vragen dat eerst een akte van erfopvolging wordt opgesteld

par le législateur, tout en réduisant les démarches administratives et les frais supportés par les héritiers.

2. Origine du problème

Le problème évoqué ci-avant trouve sa source dans l'article 3.30, paragraphe 2, alinéa 2, deuxième phrase, du Code civil.

Cette phrase est ainsi rédigée: “En outre, un acte ou une décision judiciaire constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier peut uniquement être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si un acte d'hérédité désignant le disposant ou un acte de partage a été transcrit.”

Cette disposition a pour but d'empêcher qu'un tiers non autorisé puisse vendre le bien immeuble en permettant à la personne qui figure dans l'acte de succession (acte d'hérédité), de faire valoir sa qualité d'ayant droit et, ainsi, de s'opposer à cette vente¹. Toutefois, actuellement une interprétation stricte du texte conduit à refuser la transcription d'un acte qui contient à la fois un acte d'hérédité et un acte constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier, par exemple un acte de vente, au motif que, dans ce cas, l'acte d'hérédité n'a pas été transcrit “préalablement”.

Par exemple, il arrive, notamment pour limiter les frais dans le chef des héritiers, que deux actes juridiques distincts soient repris dans le même *instrumentum*. Cela peut également être le cas en présence de dossiers complexes, par exemple lorsqu'un acte d'hérédité se rapporte à un nombre important de parcelles cadastrales qui doivent être mutées au profit de différents héritiers et que l'un d'entre eux souhaite pouvoir vendre rapidement le bien qui lui est attribué (notamment s'il souhaite pouvoir payer les droits de succession au moyen du prix) alors que l'établissement de l'acte d'hérédité pour les autres biens n'est pas possible (par exemple, parce que certains héritiers ou légataires n'ont pas pris position quant à l'acceptation ou non de la succession ou du legs).

Cela peut également être le cas lorsque la succession ne comprend qu'un seul immeuble d'une valeur réduite. Si les héritiers ou les légataires ont trouvé un amateur, ils doivent actuellement demander l'établissement d'un acte d'hérédité préalablement à la réalisation de l'acte

¹ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl. St. Kamer*, B.Z. 2019, DOC 55 0173/001, blz. 75.

¹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 “Les biens”, dans le nouveau Code civil, *Doc. Parl.*, Ch., S.E. 2019, DOC 55 0173/001, p. 75.

voordat de verkoopakte kan worden opgesteld. Zelfs als de waarde van het goed zeer laag is, is men daartoe verplicht.

Door het mogelijk te maken de (gedeeltelijke) akte van erfopvolging en de verkoopakte in hetzelfde *instrumentum* op te nemen, wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling van de wetgever, aangezien beide akten (de akte van erfopvolging en de akte van overdracht) in hetzelfde *instrumentum* zouden vervat zitten en gelijktijdig zouden worden overgeschreven. Daarmee zou tevens worden voldaan aan een andere doelstelling, namelijk dat de overdracht van de eigendom ingevolge overlijden moet worden bekendgemaakt. Ook de kosten zouden lager liggen, aangezien men niet langer verplicht zou zijn in twee akten en twee afzonderlijke *instrumenta* te voorzien, terwijl de bekendmakingsdoelstelling intact zou blijven.

3. Voorgestelde oplossing

Om te voorkomen dat, zoals vandaag, mensen als gevolg van de tekstuele interpretatie door de Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te maken krijgen met een weigering om die akten over te schrijven, wordt voorgesteld om § 2, tweede lid, aan te vullen met de woorden “, dan wel is opgenomen in de akte die voornoemde akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht bevat”.

Na deze wijziging zou artikel 3.30, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek als volgt luiden:

“Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven, dan wel is opgenomen in de akte die voornoemde akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht bevat.”

Op die manier zouden akten die zowel een akte van erfopvolging als een akte tot overdracht of vaststelling bevatten, voor overschrijving worden aanvaard. Daardoor kan worden bespaard op de procedure en de kosten, terwijl tegelijk het doel van de wet wordt verwezenlijkt: de openbaarheid waarborgen van de overdracht van

de vente. Cette obligation existe même si la valeur du bien est très réduite.

En cas d'intégration de l'acte d'hérédité (partiel) et de l'acte de vente dans le même *instrumentum*, l'objectif du législateur serait respecté puisque les deux actes (l'acte d'hérédité et l'acte d'aliénation) figureraient dans le même *instrumentum* et seraient transcrits simultanément, ce qui permettrait de remplir l'objectif de publicité de la mutation de la propriété par décès. Cela limiterait également les frais liés à l'obligation d'établir deux actes sur des *instrumentum* distincts tout en assurant l'objectif de publicité.

3. Solution proposée

Pour éviter les refus de transcription auxquels les personnes présentant ces actes s'exposent actuellement, compte tenu de l'interprétation textuelle adoptée par l'administration de la documentation patrimoniale, il est proposé de compléter le § 2, alinéa 2, par les mots “ou figure dans l'acte contenant le dit acte constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier”.

Suite à cette modification, l'article 3.30, § 2, alinéa 2, du Code civil serait ainsi rédigé:

“En outre, un acte ou une décision judiciaire constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier peut uniquement être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si un acte d'hérédité désignant le disposant ou un acte de partage a été transcrit ou figure dans l'acte contenant le dit acte constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier.”

De cette manière les actes contenant à la fois un acte d'hérédité et un acte translatif ou déclaratif de droit seraient acceptés à la transcription en permettant de faire une économie au niveau de la procédure et des frais, tout en respectant l'objectif de la loi, qui est d'assurer une publicité de la mutation immobilière résultant du

het onroerend goed als gevolg van het overlijden van de eigenaar, via de gezamenlijke overschrijving van de akte van erfopvolging en de akte van overdracht.

décès du propriétaire par la transcription conjointe de l'acte d'hérédité et de l'acte de mutation.

Marc Lejeune (Les Engagés)
Simon Dethier (Les Engagés)
Ismaël Nuino (Les Engagés)
Aurore Tourneur (Les Engagés)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 3.30, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende woorden:

“, dan wel is opgenomen in de akte die voornoemde akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht bevat”.

18 juli 2025

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle un matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 3.30, § 2, alinéa 2, du Code civil est complété par les mots suivants:

“ou figure dans l'acte contenant ledit acte constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier”.

18 juillet 2025

Marc Lejeune (Les Engagés)
Simon Dethier (Les Engagés)
Ismaël Nuino (Les Engagés)
Aurore Tourneur (Les Engagés)