

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

18 december 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
en het Wetboek van economisch recht
teneinde te verduidelijken wie
de akte moet ondertekenen bij de verkoop
van een onverdeeld onroerend goed in een
procedure van collectieve schuldenregeling,
gerechtelijke reorganisatie door overdracht
onder gerechtelijk gezag en faillissement**

(ingediend door
mevrouw Kristien Van Vaerenbergh c.s.)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

18 décembre 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire et
le Code de droit économique
afin de préciser qui doit signer l'acte
lors de la vente d'un immeuble indivis
dans le cadre d'une procédure
de règlement collectif de dettes,
d'une réorganisation judiciaire par transfert
sous autorité judiciaire et d'une faillite**

(déposée par
Mme Kristien Van Vaerenbergh et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt te verduidelijken wie de verkoopakte of het proces-verbaal van toewijzing moet ondertekenen bij een verkoop van onverdeelde onroerende goederen in het kader van een procedure van collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag en faillissement.

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à préciser qui doit signer l'acte de vente ou le procès-verbal d'adjudication en cas de vente d'immeubles indivis dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes, d'une réorganisation judiciaire par transfert sous autorité judiciaire et d'une faillite.

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,

Dit wetsvoorstel houdt een procedurele aanpassing in. Het beoogt duidelijk te maken wie de verkoopakte (in geval van verkoop uit de hand) of het proces-verbaal van toewijzing (in geval van openbare verkoop) moet ondertekenen bij een verkoop van onverdeelde onroerende goederen in het kader van een procedure van collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag en faillissement.

Dit voorstel lost meerdere praktische problemen op. Er wordt enerzijds bepaald wie juist de verkoopakte moet ondertekenen (bijvoorbeeld dat de curator zonder tussenkomst van de mede-eigenaars kan tekenen indien de rechtbank de verkoop heeft bevolen) en er wordt anderzijds in voorzien dat er geen bijkomende machtigingen zijn vereist indien de mede-eigenaar onbekwaam of insolvable is.

Zo wordt tegemoetgekomen aan de situatie waarin één van twee mede-eigenaars van een onverdeeld onroerend goed failliet is verklaard en een curator met het akkoord van de solvabele mede-eigenaar een machtiging heeft gevraagd aan de rechtbank om het onverdeeld onroerend goed te verkopen, maar waarbij die mede-eigenaar zich nadien bedenkt en de akte weigert te ondertekenen.

Het huidige wetsartikel is niet duidelijk en het is onzeker of de curator dan alleen de akte kan ondertekenen (als de solvabele mede-eigenaar zich verzet).

Ook volgend voorbeeld wordt verholpen door dit voorstel. Indien een onroerend goed toebehoort aan een minderjarige en een meerderjarige en deze laatste is failliet verklaard, dan zou het moeten volstaan dat er één machtiging wordt bekomen om te kunnen verkopen. Volgens de huidige stand van de wetgeving zou er zowel voor de minderjarige als voor de gefailleerde meerderjarige een machtiging voorhanden moeten zijn van verschillende rechtbanken.

Dit voorstel zou dus tot een werklastermindering voor justitie moeten leiden.

Er wordt niet geraakt aan het reeds bestaande onderscheid naar gelang de mede-eigenaar al dan niet akkoord gaat met het principe van de verkoop.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi contient une modification procédurale. Elle vise à préciser qui doit signer l'acte de vente (en cas de vente de gré à gré) ou le procès-verbal d'adjudication (en cas de vente publique) lors de la vente d'immeubles indivis dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes, d'une réorganisation judiciaire par transfert sous autorité judiciaire et d'une faillite.

La présente proposition résout plusieurs problèmes pratiques. D'une part, elle précise qui doit signer l'acte de vente (par exemple, le curateur peut signer sans l'intervention des copropriétaires si le tribunal a ordonné la vente) et, d'autre part, elle prévoit qu'aucune autorisation supplémentaire n'est requise si le copropriétaire est incapable ou insolvable.

Cette disposition permet de répondre à la situation dans laquelle l'un des deux copropriétaires d'un immeuble indivis est en faillite et où un curateur, avec l'accord du copropriétaire solvable, a demandé au tribunal l'autorisation de vendre l'immeuble indivis, mais où ce copropriétaire change ensuite d'avis et refuse de signer l'acte.

L'article de loi actuel n'est pas clair et il n'est pas certain que le curateur puisse dès lors signer seul l'acte (si le copropriétaire solvable s'y oppose).

La présente proposition de loi remédie également au problème suivant. Si un immeuble appartient à un mineur et à un majeur et que ce dernier a été déclaré en faillite, une seule autorisation devrait suffire pour pouvoir vendre. Selon la législation actuelle, le mineur et le majeur en faillite devraient obtenir une autorisation de deux tribunaux différents.

La présente proposition devrait donc entraîner une réduction de la charge de travail pour la justice.

Aucune modification n'est apportée à la distinction qui existe actuellement selon que le copropriétaire a marqué son accord ou non sur le principe de la vente.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Een precisering dringt zich op inzake de dwangverteenwoordiging door de schuldbemiddelaar. Tijdens de voorafgaande fase (namelijk vóór enige minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling), de minnelijke aanzuiveringsregeling of de gerechtelijke aanzuiveringsregeling zonder kwijtschelding gaat het in hoofdte van de schuldenaar om een vrijwillige verkoop. De schuldenaar moet dus instemmen met de verkoop en ondertekent in dat geval de akte alleen.¹

Enkel indien er sprake is van een gerechtelijke aanzuiveringsregeling met gehele of gedeeltelijke kwijtschelding in de zin van artikel 1675/13 of artikel 1675/13bis van het Gerechtelijk Wetboek, treedt de schuldbemiddelaar op als dwangverteenwoordiger en ondertekent hij de akte.²

Indien de mede-eigenaar akkoord gaat met de verkoop op het ogenblik van de machtigingsprocedure, vindt de verkoop plaats op verzoek van de schuldenaar/schuldbemiddelaar (naar gelang het geval, zoals hierboven toegelicht) en de andere mede-eigenaars. Zij ondertekenen samen de akte.³

De mede-eigenaars kunnen zich achteraf evenwel niet langer verzetten tegen de verkoop waarmee zij zich akkoord hebben verklaard ten tijde van de machtigingsprocedure. Het is inderdaad in het stadium van de machtigingsprocedure en niet in het stadium van de eigenlijke verkoop dat men moet nagaan of de mede-eigenaar

¹ F. HELSEN, "Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?", in VLN-Congres 2017 – Insolventie: de notaris maakt de rekening, Mechelen, Kluwer, 2017, p. 76-77; R. JANSEN en A. MICHIELSENS, Notarieel executierecht, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 250; A. RYSSAERT, "Consultatiecentrum – Gerechtelijk recht – Collectieve schuldenregeling – Openbare verkoop op grond van art. 1675/7, § 3, Ger.W.", Notamus, 2007/1, 17; K. LOONTJENS, "Enkele praktische problemen in verband met de collectieve schuldenregeling", in Beslag en collectieve schuldenregeling, Gent, Larcier, 2005, p. 118; E. VAN ACKER, C. VERBEKE en B. WYLLEMAN, Praktische gids voor schuldbemiddelaars, Mechelen, Kluwer, 2013, p. 271-276.

² E. VAN ACKER, C. VERBEKE en B. WYLLEMAN, Praktische gids voor schuldbemiddelaars, Mechelen, Kluwer, 2013, p. 273, 275 en 276; R. JANSEN en A. MICHIELSENS, Notarieel executierecht, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 251; F. HELSEN, "Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?", in VLN-Congres 2017 – Insolventie: de notaris maakt de rekening, Mechelen, Kluwer, 2017, p. 76-77; C. ENGELS, "De tegeldemaking van de onroerende goederen in het raam van een collectieve schuldenregeling", RW 2001-2002, p. 583.

³ J. DEROM, "La procédure de saisie-exécution immobilière versus la procédure d'insolvabilité: David contre Goliath?", in La réforme du droit de l'insolvabilité et ses conséquences (sur les avocats): une (r)évolution?, Brussel, Larcier, 2017, p. 208; A. DE COSTER, "Collectieve insolventieprocedures: een wandeling doorheen de notariële praktijk", in Insolventie: de notaris maakt de rekening, Wolters Kluwer, Mechelen, 2017, p. 32.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Une précision s'impose concernant la représentation forcée par le médiateur de dettes. Pendant la phase préalable (c'est-à-dire avant chaque plan de règlement amiable ou judiciaire), le plan de règlement amiable ou le plan de règlement judiciaire sans remise de dettes, il s'agit d'une vente volontaire dans le chef du débiteur. Le débiteur doit donc consentir à la vente et, dans ce cas, il signe l'acte seul.¹

Uniquement lorsqu'il s'agit d'un plan de règlement judiciaire avec remise de dettes totale ou partielle au sens de l'article 1675/13 ou de l'article 1675/13bis du Code judiciaire, le médiateur de dettes intervient en tant que représentant forcé et signe l'acte.²

Lorsque le copropriétaire marque son accord sur la vente au moment de la procédure d'autorisation, la vente se fait à la requête du débiteur/du médiateur de dettes (selon le cas, comme exposé ci-dessus) et les autres copropriétaires. Ils signent l'acte ensemble.³

Les copropriétaires ne peuvent toutefois plus s'opposer par la suite à la vente sur laquelle ils avaient marqué leur accord au moment de la procédure d'autorisation. C'est en effet au stade de la procédure d'autorisation et non pas au stade de la vente proprement dite qu'il convient de vérifier si le copropriétaire a marqué son

¹ F. HELSEN, "Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?", in VLN-Congres 2017 – Insolventie: de notaris maakt de rekening, Malines, Kluwer, 2017, p. 76-77; R. JANSEN et A. MICHIELSENS, Notarieel executierecht, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 250; A. RYSSAERT, "Consultatiecentrum – Gerechtelijk recht – Collectieve schuldenregeling – Openbare verkoop op grond van art. 1675/7, § 3, Ger.W.", Notamus, 2007/1, 17; K. LOONTJENS, "Enkele praktische problemen in verband met de collectieve schuldenregeling", in Beslag en collectieve schuldenregeling, Gand, Larcier, 2005, p. 118; E. VAN ACKER, C. VERBEKE et B. WYLLEMAN, Praktische gids voor schuldbemiddelaars, Malines, Kluwer, 2013, p. 271-276.

² E. VAN ACKER, C. VERBEKE et B. WYLLEMAN, Praktische gids voor schuldbemiddelaars, Malines, Kluwer, 2013, p. 273, 275 et 276; R. JANSEN et A. MICHIELSENS, Notarieel executierecht, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 251; F. HELSEN, "Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?", in VLN-Congres 2017 – Insolventie: de notaris maakt de rekening, Malines, Kluwer, 2017, p. 76-77; C. ENGELS, "De tegeldemaking van de onroerende goederen in het raam van een collectieve schuldenregeling", RW 2001-2002, p. 583.

³ J. DEROM, "La procédure de saisie-exécution immobilière versus la procédure d'insolvabilité: David contre Goliath?", in La réforme du droit de l'insolvabilité et ses conséquences (sur les avocats): une (r)évolution?, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 208; A. DE COSTER, "Collectieve insolventieprocedures: een wandeling doorheen de notariële praktijk", in Insolventie: de notaris maakt de rekening, Wolters Kluwer, Malines, 2017, p. 32.

akkoord gaat.⁴ Om die reden wordt er verduidelijkt dat de schuldenaar of de schuldbemiddelaar (naar gelang het geval) bij gebrek aan medewerking van de mede-eigenaar(s) de akte alleen kunnen ondertekenen.

Indien de mede-eigenaar ab initio niet akkoord gaat met de verkoop en de rechtbank de verkoop bevolen heeft (na geldige oproeping van de mede-eigenaar(s)), geschiedt de verkoop op verzoek van de schuldenaar of de schuldbemiddelaar alleen (naar gelang het geval). De tussenkomst van de mede-eigenaar(s) is in dat geval niet vereist.

Ten slotte wordt er verduidelijkt dat wanneer het onroerend goed geheel toebehoort aan de schuldenaar, deze geen bijkomende machtiging nodig heeft van de vrederechter of familierechtbank indien hij bijvoorbeeld onbekwaam is of aanvaard heeft onder voorrecht van boedelbeschrijving.

In dezelfde zin is een bijkomende machtiging van (naar gelang het geval) de vrederechter, familierechtbank, de arbeidsrechtbank of ondernemingsrechtbank om het onroerend goed te kunnen verkopen niet vereist indien het goed in mede-eigendom toebehoort aan de schuldenaar en de mede-eigenaar die bijvoorbeeld een minderjarige of meerderjarige beschermde persoon is, failliet werd verklaard, ... De ratio legis is immers dat het volledige goed verkocht kan worden, zonder enige belemmering vanwege de mede-eigenaar. Het komt aan de bevoegde rechtbank toe om de belangen van de mede-eigenaar en diens schuldeisers ook in overweging te nemen alvorens de verkoop te bevelen/machtigen. Indien meerdere mede-eigenaars zijn toegelaten tot de collectieve schuldenregeling, volstaat bijgevolg één enkele machtiging.

De rechtsleer werpt inderdaad op dat het nuttig zou zijn om de wet te wijzigen in die zin dat, in geval van samenloop van machtigingsprocedures, één enkele machtiging zal moeten volstaan, op voorwaarde dat deze uitgaat van de rechter die waakt over de belangen van één of meerdere onbekwamen.⁵

accord.⁴ Pour cette raison, il est précisé que le débiteur ou le médiateur de dettes (selon le cas) peut signer l'acte seul à défaut de collaboration du ou des copropriétaires.

Lorsque, *ab initio*, le copropriétaire n'a pas marqué son accord sur la vente et que le tribunal a ordonné la vente (après convocation valable du ou des copropriétaires), la vente se fait à la requête du débiteur seul ou du médiateur de dettes seul (selon le cas). Dans ce cas, l'intervention du/des copropriétaire(s) n'est pas requise.

Enfin, il est précisé que, lorsque l'immeuble appartient en totalité au débiteur, celui-ci ne doit pas obtenir une autorisation supplémentaire du juge de paix ou du tribunal de la famille, par exemple, s'il a été déclaré incapable ou s'il a accepté sous bénéfice d'inventaire.

Dans le même sens, aucune autorisation supplémentaire ne sera requise, selon le cas, du juge de paix, du tribunal de la famille, du tribunal de travail ou du tribunal de l'entreprise pour vendre l'immeuble si le bien appartient en copropriété au débiteur et au copropriétaire qui est, par exemple, un mineur ou une personne majeure protégée, ou qui a été déclaré en faillite, etc. Selon la *ratio legis* l'immeuble peut en effet être vendu dans sa totalité, sans que le copropriétaire puisse y faire obstacle. Il appartient au tribunal compétent de prendre également en compte les intérêts du copropriétaire et de ses créanciers avant d'ordonner ou d'autoriser la vente. Si plusieurs copropriétaires sont admis au règlement collectif de dettes, une seule autorisation suffit.

La doctrine soulève effectivement qu'il serait utile de modifier la loi de manière à ce que, en cas de concours d'autorisations, une seule autorisation soit suffisante, à condition qu'elle émane du juge chargé de veiller aux intérêts d'un ou de plusieurs incapables.⁵

⁴ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", Rev. Dr. ULiège 2022/1, p. 136-137.

⁵ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove et M. Van Molle (dir.), La vente immobilière, aujourd'hui et demain, 1^{re} édition, Brussel, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL et C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", Rev. not. belge 2024/4, n° 3191, p. 258, voetnoot 38.

⁴ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", Rev. Dr. ULiège 2022/1, p. 136-137.

⁵ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove et M. Van Molle (dir.), La vente immobilière, aujourd'hui et demain, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL et C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", Rev. not. belge 2024/4, n° 3191, p. 258, note de bas de page 38.

Art. 3

Indien een onverdeeld onroerend goed wordt verkocht in het kader van een procedure van gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag, bestaat er geen twijfel over dat de vereffeningsdeskundige alleen de verkoopakte (in geval van verkoop uit de hand) of het proces-verbaal van toewijzing (in geval van openbare verkoop) kan ondertekenen wanneer de rechter de verkoop heeft bevolen en de mede-eigenaar, die geldig werd opgeroepen, niet meewerkt. De tussenkomst van de mede-eigenaar(s) is in dat geval niet langer vereist.

De wet preciseert echter niet wat er moet gebeuren indien de mede-eigenaar akkoord gaat met de verkoop. Thans wordt verduidelijkt dat in een dergelijk geval zowel de vereffeningsdeskundige als de overige mede-eigenaars de verkoopakte of het proces-verbaal van toewijzing zullen ondertekenen.

De mede-eigenaars kunnen zich achteraf evenwel niet langer verzetten tegen de verkoop waarmee zij zich akkoord hebben verklaard ten tijde van de machtigingsprocedure. Het is inderdaad in het stadium van de machtigingsprocedure en niet in het stadium van de eigenlijke verkoop dat men moet nagaan of de mede-eigenaar akkoord gaat.⁶ Om die reden wordt er verduidelijkt dat de vereffeningsdeskundige bij gebrek aan medewerking van de mede-eigenaar(s) de akte alleen kan ondertekenen.

Ten slotte wordt er verduidelijkt dat wanneer het onroerend goed geheel toebehoort aan de schuldenaar, deze geen bijkomende machtiging nodig heeft van de vrederechter of familierechtbank indien hij bijvoorbeeld onbekwaam is of aanvaard heeft onder voorrecht van boedelbeschrijving.

In dezelfde zin is een bijkomende machtiging van (naar gelang het geval) de vrederechter, familierechtbank, de arbeidsrechtbank of ondernemingsrechtbank om het onroerend goed te kunnen verkopen niet vereist indien het goed in mede-eigendom toebehoort aan de schuldenaar en de mede-eigenaar die bijvoorbeeld een minderjarige of meerderjarige beschermde persoon is, failliet werd verklaard, ... De ratio legis is immers dat het volledige goed verkocht kan worden, zonder enige belemmering vanwege de mede-eigenaar. Het komt aan de bevoegde rechtbank toe om de belangen van de mede-eigenaar ook in overweging te nemen alvorens de verkoop te bevelen/machtigen. Indien meerdere mede-eigenaars

⁶ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", Rev. Dr. ULiège 2022/1, p. 136-137.

Art. 3

Lorsqu'un immeuble indivis est vendu dans le cadre d'une procédure en réorganisation judiciaire par transfert sous autorité judiciaire, il ne fait aucun doute que le praticien de la liquidation peut signer seul l'acte de vente (en cas de vente de gré à gré) ou le procès-verbal d'adjudication (en cas de vente publique) lorsque le juge a ordonné la vente et que le copropriétaire, qui a été valablement convoqué, ne collabore pas. Dans ce cas, l'intervention du ou des copropriétaires n'est plus requise.

La loi ne précisant pas ce qu'il convient de faire lorsque le copropriétaire marque son accord sur la vente, la nouvelle disposition prévoit désormais que, dans pareil cas, tant le praticien de la liquidation que les autres copropriétaires signeront l'acte de vente ou le procès-verbal d'adjudication.

Les copropriétaires ne pourront toutefois plus s'opposer par la suite à la vente sur laquelle ils avaient marqué leur accord au moment de la procédure d'autorisation. C'est en effet au stade de la procédure d'autorisation et non pas au stade de la vente proprement dite qu'il convient de vérifier si le copropriétaire marque son accord.⁶ C'est pourquoi, il est précisé que le praticien de la liquidation pourra signer l'acte seul à défaut de collaboration du ou des copropriétaires.

Enfin, il est précisé que, lorsque l'immeuble appartient dans sa totalité au débiteur, celui-ci ne sera pas tenu d'obtenir une autorisation supplémentaire du juge de paix ou du tribunal de la famille, par exemple, s'il a été déclaré incapable ou s'il a accepté sous bénéfice d'inventaire.

Dans le même sens, aucune autorisation supplémentaire ne sera requise (selon le cas) du juge de paix, du tribunal de la famille, du tribunal de travail ou du tribunal de l'entreprise pour vendre l'immeuble si le bien appartient en copropriété au débiteur et au copropriétaire qui est un mineur ou une personne majeure protégée par exemple, ou qui a été déclarée en faillite, etc. Selon la *ratio legis*, l'immeuble peut être vendu dans sa totalité, sans que le copropriétaire puisse y faire obstacle. Il appartient au tribunal compétent de prendre également en compte les intérêts du copropriétaire et de ses créanciers avant d'ordonner ou d'autoriser la vente. Si plusieurs copropriétaires ont été admis à la procédure

⁶ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", Rev. Dr. ULiège 2022/1, p. 136-137.

werden toegelaten tot de procedure van gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag, volstaat bijgevolg één enkele machtiging.

De rechtsleer werpt inderdaad op dat het nuttig zou zijn om de wet te wijzigen in die zin dat, in geval van samenloop van machtigingsprocedures, één enkele machtiging zal moeten volstaan, op voorwaarde dat deze uitgaat van de rechter die waakt over de belangen van één of meerdere onbekwamen.⁷

Art. 4

Indien een onverdeeld onroerend goed wordt verkocht in het kader van een faillissementsprocedure, bestaat er geen twijfel over dat de curator alleen de verkoopakte (in geval van verkoop uit de hand) of het proces-verbaal van toewijzing (in geval van openbare verkoop) kan ondertekenen wanneer de rechter de verkoop heeft bevolen en de mede-eigenaar, die geldig werd opgeroepen, niet meewerkt. De tussenkomst van de mede-eigenaar(s) is in dat geval niet langer vereist.

De wet preciseert echter niet wat er moet gebeuren indien de mede-eigenaar akkoord gaat met de verkoop. Thans wordt verduidelijkt dat in een dergelijk geval zowel de curator als de overige mede-eigenaars de verkoopakte of het proces-verbaal van toewijzing zullen ondertekenen.

De mede-eigenaars kunnen zich achteraf evenwel niet langer verzetten tegen de verkoop waarmee zij zich akkoord hebben verklaard ten tijde van de machtigingsprocedure. Het is inderdaad in het stadium van de machtigingsprocedure en niet in het stadium van de eigenlijke verkoop dat men moet nagaan of de mede-eigenaar akkoord gaat.⁸ Om die reden wordt er verduidelijkt dat de curator bij gebrek aan medewerking van de mede-eigenaar(s) de akte alleen kan ondertekenen.

Ten slotte wordt er verduidelijkt dat wanneer het onroerend goed geheel toebehoort aan de gefailleerde, deze geen bijkomende machtiging nodig heeft van de vrederechter of familierechtbank indien hij bijvoorbeeld onbekwaam is of aanvaard heeft onder voorrecht van boedelbeschrijving.

⁷ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove en M. Van Molle (dir.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, 1^{ste} édition, Brussel, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL en C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", *Rev. not. belge* 2024/4, n° 3191, p. 258, voetnoot 38.

⁸ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", *Rev. Dr. ULiège* 2022/1, p. 136-137.

en réorganisation judiciaire par transfert sous autorité judiciaire, une seule autorisation suffit.

La doctrine soulève effectivement qu'il serait utile de modifier la loi de manière à ce que, en cas de concours d'autorisations, une seule autorisation soit suffisante, à condition qu'elle émane du juge chargé de veiller aux intérêts d'un ou de plusieurs incapables.⁷

Art. 4

Lorsqu'un immeuble indivis est vendu dans le cadre d'un procédure de faillite, il ne fait aucun doute que le curateur peut signer seul l'acte de vente (en cas de vente de gré à gré) ou le procès-verbal d'adjudication (en cas de vente publique) lorsque le juge a ordonné la vente et que le copropriétaire, qui a été valablement convoqué, ne collabore pas. Dans ce cas, l'intervention du ou des copropriétaires n'est plus requise.

La loi ne précisant pas ce qu'il convient de faire lorsque le copropriétaire marque son accord sur la vente, la nouvelle disposition prévoit désormais que, dans pareil cas, tant le curateur que les autres copropriétaires signeront l'acte de vente ou le procès-verbal d'adjudication.

Les copropriétaires ne peuvent toutefois plus s'opposer par la suite à la vente sur laquelle ils avaient marqué leur accord au moment de la procédure d'autorisation. C'est en effet au stade de la procédure d'autorisation et non pas au stade de la vente proprement dite qu'il convient de vérifier si le copropriétaire a marqué son accord.⁸ Pour cette raison, il est précisé que le curateur peut signer l'acte seul à défaut de collaboration du ou des copropriétaires.

Enfin, il est précisé que, lorsque l'immeuble appartient en totalité au failli, celui-ci ne doit pas obtenir une autorisation supplémentaire du juge de paix ou du tribunal de la famille, par exemple, s'il a été déclaré incapable ou s'il a accepté sous bénéfice d'inventaire.

⁷ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove et M. Van Molle (dir.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL et C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", *Rev. not. belge* 2024/4, n° 3191, p. 258, note de bas de page 38.

⁸ F. GEORGES, "Vente d'immeuble et règlement collectif de dettes: old (and bad) habits die hard...", *Rev. Dr. ULiège* 2022/1, p. 136-137.

In dezelfde zin is een bijkomende machtiging van (naar gelang het geval) de vrederechter, familierechtbank, de arbeidsrechtbank of ondernemingsrechtbank om het onroerend goed te kunnen verkopen niet vereist indien het goed in mede-eigendom toebehoort aan de schuldenaar en de mede-eigenaar die bijvoorbeeld een minderjarige of meerderjarige beschermde persoon is, toegelaten werd tot de collectieve schuldenregeling, ... De *ratio legis* is immers dat het volledige goed verkocht kan worden, zonder enige belemmering vanwege de mede-eigenaar. Het komt aan de bevoegde rechtbank toe om de belangen van de mede-eigenaar ook in overweging te nemen alvorens de verkoop te bevelen/machtigen. Indien meerdere mede-eigenaars failliet zijn verklaard, volstaat bijgevolg één enkele machtiging.

De rechtsleer werpt inderdaad op dat het nuttig zou zijn om de wet te wijzigen in die zin dat, in geval van samenloop van machtigingsprocedures, één enkele machtiging zal moeten volstaan, op voorwaarde dat deze uitgaat van de rechter die waakt over de belangen van één of meerdere onbekwamen.⁹

Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)

Dans le même sens, aucune autorisation supplémentaire ne sera requise, selon le cas, du juge de paix, du tribunal de la famille, du tribunal de travail ou du tribunal de l'entreprise pour vendre l'immeuble si le bien appartient en copropriété au débiteur et au copropriétaire qui est, par exemple, un mineur ou une personne majeure protégée, ou qui a été admise au règlement collectif de dettes, etc. Selon la *ratio legis*, en effet, l'immeuble peut être vendu dans sa totalité, sans que le copropriétaire puisse y faire obstacle. Il appartient au tribunal compétent de prendre également en compte les intérêts du copropriétaire et de ses créanciers avant d'ordonner ou d'autoriser la vente. Si plusieurs copropriétaires ont été déclarés en faillite, une seule autorisation suffit.

La doctrine soulève effectivement qu'il serait utile de modifier la loi de manière à ce que, en cas de concours d'autorisations, une seule autorisation soit suffisante, à condition qu'elle émane du juge chargé de veiller aux intérêts d'un ou de plusieurs incapables.⁹

⁹ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove en M. Van Molle (dir.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, 1^{re} édition, Brussel, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL en C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", *Rev. not. belge* 2024/4, n° 3191, p. 258, voetnoot 38.

⁹ F. GEORGES, "Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux" in S. van den Hove en M. Van Molle (dir.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 423; DE G. LEVAL en C. ENGELS, "La purge et l'ordre modifiés par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire", *Rev. not. belge* 2024/4, n° 3191, p. 258, note de bas de page 38.

WETSVOORSTEL**HOOFDSTUK 1****Algemene bepaling****Artikel 1**

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

HOOFDSTUK 2**Wijziging van het Gerechtelijk Wetboek****Art. 2**

In artikel 1675/14*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 19 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt aangevuld met een tweede lid, luidende:

“De schuldenaar moet geen bijkomende machtiging voorzien in de artikelen 1186, 1189 of 1193*bis* bekomen, indien de arbeidsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”;

2° in het eerste lid van paragraaf 2 wordt de laatste zin “In dat geval geschiedt de verkoop op verzoek van de schuldbemiddelaar alleen.” vervangen door de zin “De verkoop geschiedt op verzoek van de schuldbemiddelaar alleen in geval van gerechtelijke aanzuiveringsregeling in de zin van artikel 1675/13 of artikel 1675/13*bis* of op verzoek van de schuldenaar alleen.”;

3° paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde, een vierde en een vijfde lid, luidende:

“De verkoop geschiedt op gezamenlijk verzoek van de schuldbemiddelaar in geval van gerechtelijke aanzuiveringsregeling in de zin van artikel 1675/13 of artikel 1675/13*bis* of de schuldenaar, en van de andere mede-eigenaars.

Indien de andere mede-eigenaars zich akkoord verklaren met de verkoop ten tijde van de machtigingsprocedure en bij de verkoop hun medewerking weigeren of afwezig blijven, geschiedt de verkoop op verzoek van de schuldbemiddelaar alleen in geval van gerechtelijke aanzuiveringsregeling in de zin van artikel 1675/13 of artikel 1675/13*bis* of op verzoek van de schuldenaar alleen.

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE 1^{ER}****Disposition générale****Article 1^{er}**

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

CHAPITRE 2**Modification du Code judiciaire****Art. 2**

Dans l'article 1675/14*bis* du Code judiciaire, modifié en dernier lieu par la loi du 19 décembre 2023, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 1^{er} est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit:

“Le débiteur ne doit pas obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1186, 1189 ou 1193*bis* si le tribunal du travail a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”;

2° dans l'alinéa 1^{er} du § 2, la dernière phrase “En ce cas, la vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul.” est remplacée par la phrase “La vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul en cas de plan de règlement judiciaire au sens de l'article 1675/13 ou de l'article 1675/13*bis* ou à la requête du débiteur seul.”;

3° le § 2 est complété par les alinéas 3, 4 et 5 rédigés comme suit:

“La vente se fait à la requête conjointe du médiateur de dettes en cas de plan de règlement judiciaire au sens de l'article 1675/13 ou de l'article 1675/13*bis* ou du débiteur, et des autres copropriétaires.

Lorsque les autres copropriétaires ont marqué leur accord sur la vente au moment de la procédure d'autorisation et que, lors de la vente, ils refusent de prêter leur collaboration ou sont absents, la vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul en cas de plan de règlement judiciaire au sens de l'article 1675/13 ou de l'article 1675/13*bis* ou à la requête du débiteur seul.

Geen van de mede-eigenaars moet een bijkomende machtiging voorzien in de artikelen XX.88 of XX.193 van het Wetboek van economisch recht of de artikelen 1187, 1189/1, 1190, 1193*bis*, 1193*ter*, 1193*quater* of 1675/14*bis* bekomen, indien de arbeidsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”.

HOOFDSTUK 3

Wijziging van het Wetboek van economisch recht

Art. 3

In artikel XX.88 van het Wetboek van economisch recht, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 19 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt aangevuld met een tweede lid, luidende:

“De schuldenaar moet geen bijkomende machtiging voorzien in de artikelen 1186, 1189 of 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek bekomen, indien de ondernemingsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”;

2° paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde, een vierde en een vijfde lid, luidende:

“De verkoop geschiedt op gezamenlijk verzoek van de vereffeningsdeskundige en van de andere mede-eigenaars.

Indien de andere mede-eigenaars zich akkoord verklaren met de verkoop ten tijde van de machtigingsprocedure en bij de verkoop hun medewerking weigeren of afwezig blijven, geschiedt de verkoop op verzoek van de vereffeningsdeskundige alleen.

Geen van de mede-eigenaars moet een bijkomende machtiging voorzien in de artikelen 1187, 1189/1, 1193*bis*, 1193*ter*, 1193*quater* of 1675/14*bis* van het Gerechtelijk Wetboek of de artikelen XX.88 of XX.193 bekomen indien de ondernemingsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”.

Art. 4

In artikel XX.193 van hetzelfde Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 19 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt aangevuld met een derde lid, luidende:

Aucun des copropriétaires ne doit obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles XX.88 ou XX.193 du Code de droit économique ou aux articles 1187, 1189/1, 1190, 1193*bis*, 1193*ter*, 1193*quater* ou 1675/14*bis* si le tribunal du travail a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”.

CHAPITRE 3

Modification du Code de droit économique

Art. 3

Dans l'article XX.88 du Code de droit économique, modifié en dernier lieu par la loi du 19 décembre 2023, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 1^{er} est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit:

“Le débiteur ne doit pas obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1186, 1189 ou 1193*bis* du Code judiciaire si le tribunal de l'entreprise a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”;

2° le § 2 est complété par les alinéas 3, 4 et 5 rédigés comme suit:

“La vente se fait à la requête conjointe du praticien de la liquidation et des autres copropriétaires.

Lorsque les autres copropriétaires ont marqué leur accord sur la vente au moment de la procédure d'autorisation et que, lors de la vente, ils refusent leur collaboration ou sont absents, la vente se fait à la requête du praticien de la liquidation seul.

Aucun des copropriétaires ne doit obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1187, 1189/1, 1193*bis*, 1193*ter*, 1193*quater* ou 1675/14*bis* du Code judiciaire ou aux articles XX.88 ou XX.193 si le tribunal de l'entreprise a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”.

Art. 4

Dans l'article XX.193 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 19 décembre 2023, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 1^{er} est complété par un alinéa 3 rédigé comme suit:

“De gefailleerde moet geen bijkomende machtiging voorzien in de artikelen 1186, 1189 of 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek bekomen, indien de rechter-commissaris of ondernemingsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”;

2° paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde, een vierde en een vijfde lid, luidende:

“De verkoop geschiedt op gezamenlijk verzoek van de curator en van de andere mede-eigenaars.

Indien de andere mede-eigenaars zich akkoord verklaren met de verkoop ten tijde van de machtigingsprocedure en bij de verkoop hun medewerking weigeren of afwezig blijven, geschiedt de verkoop op verzoek van de curator alleen.

Geen van de mede-eigenaars moet een bijkomende machtiging voorzien in de artikelen 1187, 1189/1, 1193*bis*, 1193*quater* of 1675/14*bis* van het Gerechtelijk Wetboek of de artikelen XX.88 of XX.193 bekomen, indien de ondernemingsrechtbank de verkoop van de onroerende goederen heeft bevolen of gemachtigd.”.

20 november 2025

Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)

“Le failli ne doit pas obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1186, 1189 ou 1193*bis* du Code judiciaire si le juge-commissaire ou le tribunal de l'entreprise a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”;

2° le § 2 est complété par les alinéas 3, 4 et 5 rédigés comme suit:

“La vente se fait à la requête conjointe du curateur et des autres copropriétaires.

Lorsque les autres copropriétaires ont marqué leur accord sur la vente au moment de la procédure d'autorisation et que, lors de la vente, ils refusent leur collaboration ou sont absents, la vente se fait à la requête du curateur seul.

Aucun des copropriétaires ne doit obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1187, 1189/1, 1193*bis*, 1193*quater* ou 1675/14*bis* du Code judiciaire ou aux articles XX.88 ou XX.193 si le tribunal de l'entreprise a ordonné ou autorisé la vente des biens immeubles.”.

20 novembre 2025