

VB

ORDE VAN
VLAAMSE
BALIES

/O

Avis

Projet de loi 56K1250 visant à modifier le Code judiciaire et le Code de droit économique afin de préciser qui doit signer l'acte lors de la vente d'un bien immobilier indivis dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes, d'une réorganisation judiciaire par cession sous contrôle judiciaire et d'une faillite

Vendredi 29 mai 2026

VB

La note examine le projet de loi 56K1250, qui vise à clarifier qui doit signer l'acte de vente lors de la vente de biens immobiliers indivis dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes, de réorganisation judiciaire par cession sous contrôle judiciaire et de faillite.

L'OVB reconnaît cet objectif, mais souligne le caractère exceptionnel des situations concernées et le risque de confusion dans son application. En outre, des points d'attention sont formulés concernant la suppression des autorisations supplémentaires et la protection des copropriétaires vulnérables.

En ce qui concerne la faillite, l'OVB souligne des ambiguïtés dans la formulation du projet de loi, notamment parce qu'il est fait référence au failli alors que, dans la pratique, c'est le curateur qui intervient lors de la vente. Il est en outre suggéré de clarifier le champ d'application, afin de couvrir également les cas où les copropriétaires ne consentent pas à la vente mais où le tribunal de l'entreprise l'a néanmoins autorisée. Ces précisions sont jugées pertinentes pour un traitement fluide et juridiquement sûr dans la pratique.

1 / Précédemment

Le 29 avril 2026, l'Ordre des barreaux flamands (OVV) a été officiellement sollicité pour donner son avis sur le projet de loi du 18 décembre 2025 visant à modifier le Code judiciaire et le Code de droit économique afin de clarifier qui doit signer l'acte lors de la vente d'un bien immobilier indivis dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes, de réorganisation judiciaire par cession sous contrôle judiciaire et de faillite (56K1250).

L'OVB ne s'oppose pas au projet de loi, mais souhaite s'attarder sur quelques questions et remarques critiques concernant sa nécessité, sa faisabilité pratique et sa clarté (juridique).

2 / Commentaire article par article

2.1 / Article 2 : modification du Code judiciaire

L'article 2 du projet de loi apporte quelques modifications à l'article 1675/14bis du Code judiciaire, qui concerne la réalisation des biens mobiliers et immobiliers pendant l'élaboration ou l'exécution du règlement collectif de dettes.

L'OVB n'est pas opposée par principe au projet de loi et reconnaît la nécessité d'apporter davantage de clarté quant à la signature des actes de vente dans le cadre des règlements judiciaires. Dans ce qui suit, nous abordons néanmoins quelques questions et remarques critiques concernant la nécessité de cette réglementation, sa faisabilité pratique et les garanties de protection des personnes vulnérables.

2.1.1 / Cas exceptionnels

Le projet de loi prévoit que le médiateur de dettes agit en tant que représentant contraint et signe l'acte de vente lorsqu'il s'agit d'un **règlement judiciaire de liquidation avec remise totale ou partielle** au sens des articles 1675/13 ou 1675/13bis du Code judiciaire. En outre, le bien immobilier concerné doit appartenir en **copropriété** au débiteur. En cas de vente volontaire, le médiateur de dettes ne dispose pas de ce pouvoir de représentation.

L'OVB constate que cela ne concerne en pratique que **des situations très exceptionnelles** et que le problème évoqué ne se pose donc pratiquement jamais. De plus, dans de tels cas, le débiteur sera

plutôt enclin à demander la résiliation du règlement collectif de dettes auprès du juge du travail afin d'éviter une vente.

Dans ce contexte, l'OVB s'interroge sur la **nécessité** d'une modification législative visant un phénomène aussi exceptionnel.

2.1.2 / Incertitude quant au type de régime de liquidation judiciaire

L'OVB souligne en outre un autre problème pratique et juridique dans le système proposé. Le projet de loi lie le pouvoir de représentation du médiateur de dettes à l'existence d'un accord de règlement judiciaire prévoyant une remise totale ou partielle (articles 1675/13 ou 1675/13bis du Code judiciaire). Dans la pratique, il **n'est toutefois pas possible**, au moment de la vente d'un bien immobilier, **de déterminer avec certitude si le règlement aboutira finalement à une remise de dette**.

En effet, la question de savoir s'il s'agit d'un accord comportant une remise (partielle) ne peut **être tranchée définitivement qu'à l'issue du règlement collectif de dettes**, lorsque le déroulement complet de l'exécution et le règlement final des dettes sont établis.

Cela entraîne une insécurité juridique au moment de la vente, comme le montre l'exemple suivant :

- Endettement : 500 000 €
- Valeur du bien immobilier : 450 000 €
- Durée du règlement : 5 ans
- Remboursements mensuels : 1 000 € (total de 60 000 € après 5 ans)

Si le bien immobilier est vendu dès la première année pour 450 000 € et que 60 000 € supplémentaires sont ensuite remboursés, cela aboutit à un **apurement complet de la dette**, sans qu'une remise de dette ne s'avère finalement nécessaire.

Au moment de la vente, il **n'est toutefois pas clair** si le règlement aboutira à une remise de dette ou à un remboursement intégral. Cela soulève des questions fondamentales quant à l'application du projet de loi : sur la base de quel critère faut-il déterminer à ce moment-là si le médiateur de dettes est ou non habilité à signer l'acte de vente ?

Cette incertitude peut entraîner **des difficultés pratiques de mise en œuvre et une insécurité juridique pour toutes les parties concernées** (médiateur de dettes, notaires et copropriétaires).

2.1.3 / Suppression des autorisations supplémentaires

Le projet de loi prévoit en outre **qu'aucune autorisation judiciaire supplémentaire** n'est plus requise lorsque le tribunal du travail a ordonné ou autorisé la vente, même lorsqu'il s'agit d'une propriété indivise impliquant des mineurs, des personnes sous tutelle ou des copropriétaires insolvables. Les auteurs justifient ce choix en invoquant une simplification visée de la procédure et une réduction de la charge de travail pour la justice.¹

Dans la **pratique actuelle**, la problématique décrite est résolue par **des autorisations parallèles** : d'une part par le tribunal du travail dans le cadre de la CSR, et d'autre part par le juge de paix en ce qui concerne la personne sous tutelle. L'OVB souligne que cette construction permet d'assurer tant les objectifs de la CSR que l'intérêt de protection du copropriétaire vulnérable.

L'OVB fait remarquer à cet égard qu'il n'est **pas évident** qu'un tribunal du travail accorde une autorisation pour la vente d'un bien appartenant (en partie) à un mineur ou à une personne sous tutelle,

¹ Exposé des motifs, p. 3

étant donné que de telles autorisations relèvent traditionnellement de la compétence du juge de paix. L'OVB juge donc surprenant qu'un juge du travail statue, dans le cadre d'une CSR, sur la vente d'un bien immobilier en copropriété entre une personne faisant l'objet d'une médiation de dettes et une personne sous tutelle, alors que le juge de paix continue d'exercer parallèlement un contrôle sur l'administration.

2.1.4 / Intérêt de la personne sous protection

L'OVB examine également le projet de loi sous l'angle de l'intérêt de la personne protégée. Elle se demande si le système proposé offre **des garanties suffisantes** pour continuer à préserver cet intérêt, lorsque le juge de paix ne doit plus intervenir explicitement.

L'**exposé des motifs** précise à la page 5 (souligné par nos soins) :

« La doctrine fait en effet valoir qu'il serait utile de modifier la loi en ce sens que, en cas de cumul de procédures d'autorisation, une seule autorisation devra suffire, à condition qu'elle émane du juge qui veille aux intérêts d'une ou de plusieurs personnes incapables. »

L'OVB en déduit qu'une autorisation du juge de paix (dans l'intérêt de la personne protégée) suffirait sans autorisation supplémentaire du juge du travail. Cette approche **n'est toutefois pas reprise de manière explicite et claire** dans le texte de loi lui-même, ce qui soulève la question de savoir s'il n'existe pas une contradiction entre l'exposé des motifs et le projet de loi lui-même.

En effet, le dernier alinéa de l'article 2, 3° du projet de loi dispose (souligné par nos soins) :

« Aucun des copropriétaires n'est tenu de fournir une autorisation supplémentaire en vertu des articles XX.88 ou XX.193 du Code de droit économique ou des articles 1187, 1189/1, 1190, 1193bis, 1193ter, 1193quater ou 1675/14bis, si le tribunal du travail a ordonné ou autorisé la vente des biens immobiliers. »

L'OVB estime que cette imprécision pose problème, compte tenu de la sécurité juridique et de la protection des personnes vulnérables qui sont en jeu ici.

2.2 / Article 4 : modification du Code de droit économique

L'article 4 du projet de loi prévoit que l'article XX.193, §1 du Code de droit économique soit complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Le failli n'est pas tenu d'obtenir une autorisation supplémentaire prévue aux articles 1186, 1189 ou 1193bis du Code judiciaire si le juge-commissaire ou le tribunal de l'entreprise a ordonné ou autorisé la vente des biens immobiliers. »

La disposition proposée fait toutefois référence au **failli**, alors qu'il ressort de la suite du texte que c'est le **curateur** qui intervient dans le cadre de la vente. Il semble donc opportun de faire référence au curateur plutôt qu'au failli.

En outre, la réglementation proposée semble s'aligner sur la pratique existante en matière d'exécutions forcées, dans le cadre de laquelle le créancier saisissant peut signer lui-même si le débiteur saisi reste absent lors de l', lors de la passation de l'acte après l'autorisation du juge des saisies pour la vente de gré à gré en application de l'article 1580ter du Code judiciaire.² L'article 1580quater du Code judiciaire

² E. Dirix (E. DIRIX, *Beslag*, dans *APR*, Malines, Wolters Kluwer, 2018, 42, n° 30) écrit à propos de la représentation forcée : « *La saisie peut être considérée comme une forme de représentation forcée qui revient au créancier en vertu d'un droit propre. L'idée*

prévoit alors qu'en cas de difficultés, l'affaire peut être renvoyée devant le juge au moyen d'une simple déclaration écrite.

Il semble toutefois opportun de **ne pas limiter** la **formulation du projet de loi** à l'hypothèse dans laquelle les autres copropriétaires ont donné leur accord au moment de la procédure d'autorisation. Même dans le cas où ils n'ont pas donné leur accord, mais où le tribunal de commerce a autorisé la vente en vertu de l'article 1193ter du Code judiciaire, et que cette décision est définitive, la représentation forcée par le curateur (qui peut être considéré comme un saisissant collectif) devrait être possible.

Cette clarification semble indiquée, étant donné que, dans la pratique, les notaires (en partie influencés par l'attitude de certains dépositaires d'hypothèques) se montrent parfois réticents face à la possibilité d'une telle représentation forcée. Ainsi, sur ce point, le projet de loi favorise le **déroulement rapide et efficace des procédures de faillite**.

////////////////////

de Star Busmann se résume comme suit. En contractant une dette, un débiteur donne à son créancier le pouvoir, s'il ne s'acquitte pas de cette dette, de saisir ses biens. Ceci est prévu aux articles 7 et 8 de la loi sur l'hypothèque. Le créancier qui procède ainsi à l'exécution agit alors en tant que représentant du débiteur saisi. Ce n'est pas le créancier saisissant, mais le débiteur saisi qui est considéré comme le « vendeur » du bien saisi (voir ci-après, nos 534 et 885).

Si l'on établit ainsi un lien entre la notion de représentation et l'absence de pouvoir de disposition, la saisie-exécution peut être considérée comme une représentation forcée revenant au créancier saisissant en vertu d'un droit propre lui permettant de procéder à la réalisation des biens de son débiteur et lui conférant le pouvoir de transférer la propriété du bien à l'acheteur dans l'état où il se trouvait au moment de la saisie. »