

**Avis d'AVOCATS.BE
relatif à la proposition de loi modifiant le Code de droit économique,
afin de protéger le locataire en cas de faillite personnelle (DOC 56 1439/001)**

AVOCATS.BE remercie la Commission de l'Économie, de la Protection des consommateurs et de la Digitalisation d'avoir sollicité son avis écrit.

La proposition de loi en question a été soumise à la Commission « praticiens de l'insolvabilité » d'AVOCATS.BE, qui accueille favorablement le souhait de protéger le logement (familial) du failli en cas de faillite personnelle.

La Commission s'interroge toutefois sur l'opportunité de la mesure concrète envisagée, à savoir que le curateur ne puisse mettre fin au bail qu'après avoir obtenu l'accord du juge-commissaire.

Les curateurs de faillites n'ont pas pour habitude de mettre fin aux baux de résidence principale au mépris du droit fondamental du failli à disposer d'un logement. Les curateurs ont toutefois pour mission de ne pas créer de nouvelles dettes à charge de la masse.

La proposition de loi ne tient en outre pas compte du fait que le bailleur lui-même pourrait craindre que la faillite ait pour conséquence que les loyers ne soient plus payés (si ce n'est déjà le cas) et mettre fin au bail.

AVOCATS.BE estime qu'il serait plus efficace de tout à fait sortir de la gestion de la faillite, les effets du contrat de bail nés après la faillite. Le curateur ne pourrait plus mettre fin lui-même au bail, dont l'éventuelle poursuite n'aurait plus aucune répercussion sur le désintéressement des créanciers. Le bailleur, quant à lui, n'aurait plus à craindre que les loyers échus après la date de la faillite ne soient pas honorés.

Pour ce faire, le législateur pourrait envisager de modifier les articles 110 et 139 du Livre XX du Code de droit économique :

- Art. XX.110 du CDE

Cet article met précisément en place le système de nouveau départ et crée une césure entre les périodes avant et après la faillite en ce qui concerne les revenus.

Un nouvel alinéa 2 pourrait être ajouté au §2 de l'article XX.110, rédigé comme suit :

« Toute dette née de la conclusion ou la poursuite d'un bail de résidence principale par le failli depuis le jour du jugement déclaratif de la faillite échappe au concours et doivent être payées par le failli ».

- Article XX.139, § 3 :

L'article XX.139 pourrait être complété par un nouveau §3 disposant :

« §3. Par dérogation au paragraphe 1er, les curateurs ne sont pas admis à résilier le contrat de bail de résidence principale du failli.

Toutes les dettes liées à la poursuite du bail de résidence principale par le failli ne sont ni des dettes dans la masse, ni des dettes de la masse. Elles constituent des dettes personnelles du failli susceptibles d'être poursuivies sur le patrimoine de celui-ci constitué après le jugement déclaratif de faillite ».

Dans le même souci de protéger les droits fondamentaux du failli en nom personnel :

AVOCATS.BE souhaite une nouvelle fois attirer l'attention du législateur sur la difficulté pour les faillis de disposer d'un nouveau compte en banque leur permettant de prendre un nouveau départ, de percevoir de nouveaux revenus et de procéder à des paiements parmi lesquels celui de leur loyer. Les dispositions du Livre VII (articles 59/4 et suivants) du code de droit économique ne sont pas appliquées dans les faits.

AVOCATS.BE rappelle également les difficultés qu'éprouvent les faillis en nom personnel lors de la reprise d'une nouvelle activité après faillite, dès lors que le numéro attribué est identique à celui utilisé pour l'activité menée avant faillite. Il y a donc contradiction et conflit quant à la gestion des obligations TVA pour le curateur et par le failli pour sa nouvelle activité.

AVOCATS.BE reste à la disposition de la Commission de l'Économie, de la Protection des consommateurs et de la Digitalisation pour toute information complémentaire.

Bruxelles, le 26 mai 2026