

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

23 maart 2026

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Wetboek
van economisch recht, teneinde de huurder
te beschermen bij persoonlijk faillissement**

(ingediend door de heer Jeroen Soete)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

23 mars 2026

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code de droit économique,
afin de protéger le locataire
en cas de faillite personnelle**

(déposée par M. Jeroen Soete)

SAMENVATTING

Na een faillissement moeten ondernemers de kans krijgen om opnieuw te beginnen, maar dat wordt bemoeilijkt wanneer ze hun (gezins)woning verliezen. Momenteel kan een curator het huurcontract van een gefailleerde beëindigen zonder extra bescherming, waardoor gezinnen hun enige woning kunnen verliezen. Dit wetsvoorstel bepaalt daarom dat een huurcontract van de gezinswoning van een gefailleerde door de curator enkel kan worden opgezegd indien hij daarvoor eerst de toestemming van de rechter-commissaris bekomt.

RÉSUMÉ

Après une faillite, les entrepreneurs doivent avoir la possibilité de prendre un nouveau départ, mais cela devient très difficile lorsqu'ils perdent leur logement (familial). Actuellement, un curateur peut en effet mettre fin au contrat de bail d'un failli sans protection complémentaire, ce qui peut amener des familles à perdre leur unique habitation. Cette proposition de loi prévoit dès lors que le curateur ne peut résilier le bail du logement familial d'un failli qu'à la condition d'avoir obtenu préalablement l'autorisation du juge-commissaire à cette fin.

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
Anders.	: Anders.
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,

Jaarlijks worden duizenden natuurlijke personen in België failliet verklaard. In 2024 werden 2347 faillissementen geregistreerd bij zelfstandigen, goed voor bijna een vierde van het totale aantal faillissementen. Ondernemers die na een faillissement opnieuw willen beginnen, moeten de kans krijgen om hun leven weer op te bouwen. Dat lukt alleen wanneer de sociale gevolgen van een faillissement zo veel mogelijk worden beperkt.

In het Belgische insolventierecht beschikt de curator momenteel over de discretionaire bevoegdheid om lopende contracten, waaronder huurovereenkomsten, al dan niet op te zeggen. Dit kan leiden tot situaties waarin een gefailleerde/huurder zonder bijkomende bescherming uit zijn enige gezinswoning wordt gezet.

In het geval van eigenaarschap van de gezinswoning is een bijkomende machtiging van de rechter-commissaris vereist alvorens tot de verkoop kan worden overgegaan. Dit wetsvoorstel beoogt in een gelijkaardige bescherming te voorzien voor huurders door een rechterlijke machtiging te vereisen alvorens de curator het huurcontract van de enige gezinswoning kan opzeggen.

Wanneer een curator een huurcontract opzegt, belanden de gefailleerde en zijn gezin immers in een bijzonder precaire situatie. De historische krapte op de huurmarkt maakt het vinden van een nieuwe woning absoluut geen sinecure.

Dit wetsvoorstel beoogt de impact van een faillissement op gefailleerde huurders te verzachten en de kansen op een succesvolle herstart te vergroten.

Jeroen Soete (Vooruit)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Chaque année, des milliers de personnes physiques sont déclarées en faillite en Belgique. En 2024, on a ainsi recensé 2347 faillites d'indépendants, ce qui représente près d'un quart du nombre total de faillites. Les entrepreneurs qui souhaitent prendre un nouveau départ après une faillite doivent pouvoir se reconstruire. Ce n'est possible que si les conséquences sociales liées à la faillite sont réduites autant que possible.

Dans le droit belge de l'insolvabilité, le curateur dispose actuellement du pouvoir discrétionnaire de résilier ou non les contrats en cours, y compris les baux d'habitation. Cette situation peut conduire un failli locataire à être privé de son unique logement familial, sans bénéficier de protection supplémentaire.

Or, lorsqu'une personne est propriétaire de son logement familial, une autorisation supplémentaire du juge-commissaire est requise pour pouvoir procéder à la vente. La présente proposition de loi vise par conséquent à instaurer une protection similaire pour les locataires, en exigeant l'obtention d'une autorisation judiciaire avant que le curateur puisse résilier le contrat de bail de l'unique logement familial.

En effet, lorsqu'un curateur résilie un contrat de bail, le failli et sa famille se retrouvent dans une situation particulièrement précaire. La pénurie historique sur le marché locatif fait que la recherche d'un nouveau logement est loin d'être une sinécure.

La présente proposition de loi vise à atténuer l'impact d'une faillite sur les locataires faillis et à augmenter leurs chances de réussir leur nouveau départ.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel I.23 van het Wetboek van economisch recht, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 7 juni 2023, wordt aangevuld met een bepaling onder 31°, luidende:

“31° woning: elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient.”

Art. 3

In artikel XX.139, § 1, van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij de wet van 11 augustus 2017, wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, luidende:

“De beëindiging van de huurovereenkomst met betrekking tot een woning kan slechts gebeuren met toestemming van de rechter-commissaris.”

9 maart 2026

Jeroen Soete (Vooruit)

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

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

Art. 2

L'article I.23 du Code de droit économique, modifié en dernier lieu par la loi du 7 juin 2023, est complété par un 31° rédigé comme suit:

“31° logement: tout bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui sert de résidence principale du locataire.”

Art. 3

Dans l'article XX.139, § 1^{er}, du même Code, inséré par la loi du 11 août 2017, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 2 et 3:

“La résiliation du contrat de bail relatif à un logement ne peut intervenir qu'avec l'autorisation du juge-commissaire.”

9 mars 2026