



Faire enregistrer un contrat de bail ...
une obligation facile à remplir
- Changement de législation -



Service Public
Fédéral
FINANCES

.be

1. Quel contrat de bail? Qui doit le faire enregistrer?

✓ **Un contrat de bail d'un immeuble affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule**

Depuis le 1er janvier 2007, le bailleur est tenu de faire enregistrer un tel bail (p.ex. pour la location d'une maison, ...).

Le locataire peut (mais ne doit pas) également faire enregistrer un tel bail, s'il le juge souhaitable.

Depuis le 15 juin 2007, il est obligatoire d'établir par écrit les baux concernant une habitation affectée à titre de résidence principale.

✓ **Les autres contrats de location**

Rien ne change pour l'enregistrement de tous les autres baux d'immeubles tels que les immeubles non exclusivement affectés à l'habitation, bâtiments industriels, terrains, parkings, ... : le bailleur et le locataire sont obligés de faire enregistrer le bail.

2. En quoi consiste l'enregistrement d'un contrat de bail et à quoi sert-il?

L'enregistrement d'un contrat de bail signifie que le bureau de l'enregistrement compétent inscrit dans un registre, les principales données du contrat de bail écrit. Cette inscription est confirmée par un cachet apposé sur le contrat de bail. L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement donne 'date certaine' au contrat de bail.

Par ailleurs, le contrat sera 'contraignant à l'égard de tiers'. C'est important pour le locataire et le bailleur.

Ainsi si le contrat de bail concerne une habitation utilisée à titre de résidence principale:

- ✓ le locataire bénéficiera à partir de cette date certaine d'une protection légale contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'immeuble loué
- ✓ le contrat de bail engagera donc le nouveau propriétaire-bailleur.

Si **dans un même contrat**, un immeuble est loué **en partie** à titre d'**habitation** et **en partie** à d'**autres fins** (ex: magasin ou bureau), l'obligation de l'enregistrement repose toujours sur le bailleur et sur le locataire, et l'enregistrement n'est pas gratuit. L'enregistrement d'un tel bail présente toutefois pour le bailleur l'avantage que les revenus sont calculés et imposés distinctement pour chaque partie. En l'absence d'enregistrement, les recettes locatives nettes sont entièrement imposables.

Par contre, si deux **contrats distincts** ont été établis en fonction des destinations différentes, le contrat qui concerne:

- ✓ la partie de l'immeuble affectée (exclusivement) à l'habitation, tombe sous la nouvelle procédure. C'est-à-dire que l'obligation de l'enregistrement repose sur le bailleur seul et que cet enregistrement est gratuit.
- ✓ la partie de l'immeuble affectée à d'autres fins, ne tombe pas sous la nouvelle procédure. C'est-à-dire que l'obligation de l'enregistrement repose encore sur les deux parties (bailleur et locataire) et que cet enregistrement n'est pas gratuit.

3. Où dois-je faire enregistrer?

Le contrat de bail doit être enregistré au **bureau de l'enregistrement compétent pour le lieu où se situe l'immeuble loué.**

Vous trouverez le bureau de l'enregistrement compétent et toutes les informations utiles (heures d'ouverture, adresse e-mail, numéro de téléphone, ...):

- ✓ soit en naviguant sur:

<http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=fr>

1. Cliquez sur: "Compétences" dans la colonne de gauche
2. Cliquez ensuite sur "ACED" dans la liste de sélection « Administration »

3. Choisissez "Enregistrement des baux d'immeubles" dans la liste des compétences

4. Entrez enfin le code postal et éventuellement la rue où se situe l'immeuble loué.

En cliquant sur la rue ou la commune retrouvée, toutes les informations relatives au bureau d'enregistrement compétent s'afficheront.

- ✓ soit en formant le numéro 0257 257 57 (tarif local) du Contact center du SPF Finances, accessible chaque jour ouvrable entre 8 et 17 heures.

4. Comment dois-je procéder pour faire enregistrer un contrat de bail?

Le contrat de bail signé par le bailleur et le locataire ou une copie du contrat de bail signé par le bailleur et le locataire doit être présenté à la formalité de l'enregistrement.

Le contrat de bail signé par le bailleur et le locataire doit comporter au moins les mentions suivantes:

- ✓ les nom et adresse du bailleur
- ✓ le nom du locataire
- ✓ la date à laquelle la location prend cours
- ✓ le montant du loyer (le loyer et les charges)
- ✓ la situation et la description de l'immeuble, en mentionnant de préférence (mais pas obligatoirement) la matrice cadastrale et le numéro de parcelle.



Plusieurs possibilités sont prévues pour présenter un contrat de bail à l'enregistrement. **Nous vous conseillons de préférence l'envoi par internet, par mail ou par la poste.**

Par internet: Grâce à une nouvelle application qui est développée, le citoyen peut désormais rédiger et imprimer son contrat de bail via Internet. L'utilisateur peut choisir parmi les modèles de contrat (juridiquement cohérents) de différentes organisations. Le contrat imprimé et signé manuellement par toutes les parties doit alors être scanné. Le contrat scanné peut être présenté à l'enregistrement au format pdf via la même application. Le bailleur recevra alors le contrat de bail enregistré par la poste.

Cette nouvelle application sera accessible sous peu sur le site portail du SPF Finances: <http://minfin.fgov.be>

Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans la brochure du SPF Finances: « Rédiger un contrat de bail, ... via internet ».

Par mail: Le bailleur envoie par mail une copie digitale au format pdf du contrat de bail signé par les deux parties au bureau de l'enregistrement compétent. Pour trouver l'adresse e-mail de ce bureau, voir question 3. Il est important de mentionner dans le courrier électronique les données relatives à l'adresse du bailleur si celles-ci diffèrent de celles reprises dans le bail, car le bail enregistré sera renvoyé au bailleur par la poste.

Par la poste: Le bailleur envoie par la poste le contrat de bail (en deux exemplaires) signé par les deux parties au bureau de l'enregistrement compétent. Pour trouver l'adresse postale de ce bureau, voir question 3. Il est important de mentionner dans la correspondance les données relatives à l'adresse du bailleur si celles-ci diffèrent de celles reprises dans le bail, car le bail enregistré sera renvoyé au bailleur par la poste.

Par fax: Le bailleur envoie par fax le contrat de bail signé par les deux parties au bureau de l'enregistrement compétent. Pour trouver le numéro de fax de ce bureau, voir question 3. Il est important de mentionner dans le fax les données relatives à l'adresse du bailleur si celles-ci diffèrent de celles reprises dans le bail, car le bail enregistré sera renvoyé au bailleur par la poste.

Sur place: Le bailleur se présente personnellement au bureau de l'enregistrement compétent muni du contrat de bail (de préférence en deux exemplaires) signé par les deux parties. Pour trouver l'adresse de ce bureau, voir question 3. Le bail enregistré sera remis au bailleur sur place.

5. Quand dois-je le faire enregistrer?

Le bailleur doit faire enregistrer le contrat de bail affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule **dans les deux mois** à compter de **sa signature** par le bailleur et le locataire (voir aussi question 6).

Les autres contrats de location doivent être enregistrés endéans les 4 mois.

6. Dois-je faire enregistrer un contrat de bail conclu avant le 1er janvier 2007?

Les **contrats de location en cours** avant le 1er janvier 2007 concernant des immeubles **affectés exclusivement au logement** d'une famille ou d'une personne seule qui n'avaient pas été enregistrés devaient être présentés à l'enregistrement **avant le 1er juillet 2007**.

7. Combien coûte l'enregistrement de bail?

L'enregistrement d'un contrat de bail d'un immeuble affecté exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule est **gratuit depuis le 1er janvier 2007**, même s'il ne s'agit pas de la résidence principale du locataire. Auparavant, le montant s'élevait à 25 euros de droits d'enregistrement et 5 euros par timbre fiscal.

L'enregistrement des autres contrats de bail est toutefois soumis à des droits d'enregistrement.

Si dans un même contrat, un immeuble est loué en partie à titre d'habitation et en partie à d'autres fins (ex : magasin), l'enregistrement n'est pas gratuit. Par contre, si deux contrats distincts ont été établis (un pour l'habitation et un autre pour l'autre destination), le contrat qui concerne exclusivement l'habitation sera enregistré gratuitement.

8. Que se passe-t-il si je ne fais pas enregistrer un contrat de bail?

Si un bail concernant une habitation utilisée à titre de résidence principale et conclu pour une période de plus de 3 ans n'est pas enregistré dans les délais (questions 5 et 6), le locataire pourra mettre fin au contrat sans préavis.

Par ailleurs, les recettes locatives nettes seront entièrement imposables dans le chef du bailleur en cas de non-enregistrement d'un bail d'immeuble affecté partiellement à des fins professionnelles et partiellement à l'habitation (voir question 2). C'est pourquoi le bailleur a tout intérêt à faire enregistrer le bail.

Pour éviter toute ambiguïté: le locataire peut (mais ne doit pas) faire enregistrer un contrat de bail qui concerne immeuble affecté exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule, s'il le juge souhaitable.

9. Faut-il que je fasse enregistrer les annexes obligatoires à un contrat de bail tombant sous la loi des baux à loyer?

Il y a lieu de joindre obligatoirement au contrat de bail tombant sous la loi des baux à loyer:

- ✓ une copie de l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité,
- ✓ l'annexe (varie selon la région où le bien immeuble est situé) reprise dans l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 contenant une explication destinée à informer le preneur et le bailleur sur un certain nombre d'aspects importants du droit en matière de baux à loyer.

Ces pièces ne doivent pas être obligatoirement enregistrées. Ce n'est que lorsqu'elles sont présentées ensemble avec le contrat qu'elles seront, comme le bail lui-même, enregistrées **gratuitement** et ce, même s'il n'y est pas expressément référé dans le contrat de bail.

10. Faut-il que je fasse enregistrer l'état des lieux?

Les parties d'un contrat de bail dressent impérativement un état des lieux détaillé. Il est annexé au contrat écrit d'un bail à loyer et **il est obligatoire de le faire enregistrer**.

S'il s'agit d'un bail enregistré/à enregistrer gratuitement, l'enregistrement de l'état des lieux sera gratuit aussi, si:

- ✓ l'état des lieux est présenté à l'enregistrement **simultanément** avec le contrat de bail
- ✓ l'état des lieux est présenté **plus tard**, et le **contrat de bail enregistré gratuitement** y est joint en original ou en copie
- ✓ l'état des lieux est présenté **plus tard**, et une **déclaration écrite** y est jointe et **stipule qu'il concerne un contrat de bail qui a déjà été enregistré gratuitement** (en application de l'article 161, 12° du C. Enreg).

Cette brochure peut être **téléchargée ou commandée** via le site internet:

www.minfin.fgov.be → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral FINANCES
Service Communication - North Galaxy
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70 - 1030 Bruxelles

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser au:

Contact center
Service Public Fédéral FINANCES
0257 257 57 (tarif local)
chaque jour ouvrable entre 8 et 17 heures