

ENREGISTREMENT DU BAIL

Une nouvelle loi a modifié les règles liées à l'enregistrement.

QU'EST-CE QUE L'ENREGISTREMENT ?

Concrètement, l'enregistrement d'un bail est une formalité accomplie par l'Administration du cadastre de l'Enregistrement et des Domaines qui inscrit, dans un registre, les principales données du bail. Un cachet apposé sur le bail le confirme.

QUE FAUT-IL ENREGISTRER ET À QUI INCOMBE CETTE FORMALITÉ ?

Pour les contrats conclus avant le 1er janvier 2007 :
Tout contrat de bail d'immeuble écrit, affecté exclusivement à usage d'habitation, doit être enregistré, la loi ne précise pas à qui incombe cette formalité. Il est donc préférable de la mentionner dans le contrat de bail.

Lorsqu'aucune mention n'est prévue, il est dans l'intérêt du locataire de procéder à l'enregistrement du bail afin de lui donner date certaine.

Pour les contrats conclus après le 1er janvier 2007 :
Tout contrat de bail d'immeuble écrit, affecté exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule, doit être enregistré.

Pour tous les baux conclus après le 1er janvier 2007, le bailleur a l'obligation d'enregistrer le bail d'un immeuble habité par une famille ou une personne seule.

Une amende peut être infligée si cette formalité n'est pas effectuée. Toutefois, entre le 1er janvier 2007 et le 30 juin 2007, les baux (conclus avant le 1er janvier ou après) pourront être enregistrés, même tardivement, gratuitement, sans devoir payer une amende.

QUAND REMPLIR CETTE FORMALITÉ ?

POUR LES CONTRATS CONCLUS AVANT LE 1ER JANVIER 2007 :

Le bailleur avait quatre mois à partir de la conclusion du contrat de bail, c'est-à-dire à partir de la signature du contrat.

Passé ce délai, on doit toujours le faire mais une amende égale au montant des droits d'enregistrement éludés (et de minimum 25 €) sera réclamée.

Un nouvel article de la loi sur le bail de résidence principale prévoit également que c'est le propriétaire qui doit faire enregistrer le bail et éventuellement payer l'amende due pour enregistrement tardif. Cet article entre en vigueur le 1er juillet 2007. A partir de cette date, il semble donc que l'amende due pour l'enregistrement tardif d'un bail signé avant le 1er janvier 2007 devrait être payée par le propriétaire uniquement.

POUR LES CONTRATS CONCLUS APRÈS LE 1ER JANVIER 2007 :

Le bailleur a deux mois à partir de la conclusion du contrat de bail.

Passé ce délai, le propriétaire doit toujours le faire mais il sera redevable d'une amende égale au montant des droits d'enregistrement éludés (et de minimum 25 €).

Attention : une période de régularisation d'enregistrement des baux (conclus avant ou après le 1er janvier 2007) est prévue :

Si le bail est enregistré entre le 1er janvier et le 30 juin 2007, aucune amende ne pourra être réclamée.

ENREGISTREMENT DU BAIL (SUITE)

COMMENT PROCÉDER ET OÙ ALLER ?

Le bailleur doit aller au bureau de l'enregistrement du ressort dans lequel l'immeuble loué est situé, muni de trois exemplaires du contrat de bail : celui du bailleur, celui du locataire et un troisième gardé par le receveur du bureau d'enregistrement.

Il peut également faire enregistrer le bail en envoyant le contrat de bail par courriel, par la poste ou par fax au bureau compétent. Il recevra ensuite le bail enregistré par la poste (il est donc important qu'il indique son adresse précise dans le courrier envoyé si elle diffère de l'adresse écrite sur le bail).

Pour trouver le Bureau d'enregistrement compétent :

SPF Finances

Call center : 02/572 57 57

http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=fr
Cliquez sur l'onglet « *Compétences* », sélectionnez « *ACED* » (*Administration du Cadastre de l'enregistrement et des domaines*), cliquez sur « *Enregistrement des baux d'immeubles* » et sélectionnez votre code postal.

A QUOI SERT CET ENREGISTREMENT ?

L'enregistrement donne au bail une date certaine qui sera opposable aux tiers. Cela permettra, si l'immeuble loué est vendu, de faire valoir les droits du locataire vis-à-vis du nouvel acquéreur.

Par ailleurs, à partir du 1^{er} juillet 2007, si un bailleur ne fait pas enregistrer le bail dans les deux mois, le

locataire peut mettre fin à tout moment au contrat sans préavis ni indemnité (et ce tant que le bail ne sera pas enregistré). Cette règle ne s'applique qu'aux contrats de bail visés par la loi sur le bail de résidence

principale (ceux que nous examinons dans le présent support.

Attention, avant d'appliquer cette nouvelle règle, il faudra conseiller aux locataires :

- de vérifier auprès de l'Administration du cadastre de l'Enregistrement et des Domaines que le bail n'a pas été enregistré (il se pourrait que le bailleur le fasse sans en avertir le locataire) ;
- de prévenir leur bailleur de son départ par recommandé.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

L'enregistrement d'un bail d'immeuble affecté au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit depuis le 1^{er} janvier 2007.

RÉFÉRENCES

www.notaire.be/info/acheter/476_acte_notarie_reduction_droits.htm