

Enregistrement du bail

CODE DES DROITS d'ENREGISTREMENT,
ART.19, 3°

L'enregistrement du contrat de bail et de ses annexes est une formalité obligatoire imposé par droit fiscal.

Toutes les modifications apportées au bail en cours (avenant au bail) sont également soumises à l'obligation de l'enregistrement.

L'article 1730, §1^{er} du Code Civil oblige également l'enregistrement de l'état des lieux.

L'enregistrement est une protection pour le locataire en cas de vente de l'immeuble : le nouveau propriétaire devra respecter le bail au même titre que l'ancien propriétaire.

Quand faut-il enregistrer le bail ?

Le bail doit être enregistré **dans les deux mois** qui suivent sa conclusion et cette formalité est alors **gratuite**.

Où le faire enregistrer?

Au bureau du receveur de l'enregistrement du ressort dans lequel l'immeuble est situé.

Pour Bruxelles :
Ministère des Finances
Bureau d'enregistrement
54, rue de la Régence
1000 Bruxelles
Du lundi au vendredi de 8h à 12h

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Social et juridique
Mercredi de 14h à 16h
Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)
Mercredi de 14h à 16h

L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »

*Fiche réalisée en juin 2008
Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

Enregistrement du bail



Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles
Tél/Fax: 02 538 70 34
ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

**L'enregistrement du bail,
de l'état des lieux
et des avenants au contrat
de bail
sont une obligation**

Les avenants du bail :

C'est-à-dire toutes les modifications apportées au bail pendant son déroulement.

L'état des lieux :

Le document écrit établi par un expert ou par le bailleur et le preneur et qui détaille très précisément l'état dans lequel se trouve le bien lors de la conclusion du bail.

L'enregistrement consiste à présenter au bureau d'enregistrement **trois exemplaires du contrat de bail** :

- ✓ **1 exemplaire pour le preneur,**
- ✓ **1 exemplaire pour le bailleur,**
- ✓ **1 exemplaire pour le bureau d'enregistrement.**

Si les locataires sont mariés ou cohabitants légaux, le contrat est toujours censé avoir été conclu par les 2 époux ou cohabitant même si le dit contrat a été conclu avant le mariage ou la cohabitation.

Donc, le bailleur doit envoyer tous documents relatifs au bail en deux exemplaires, séparément à chacun des époux et de même des locataires au bailleur.

Qui doit faire enregistrer le bail ?

**CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT,
ART.227**

Cette obligation est à charge entière du bailleur. Celui-ci est tenu de remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat.

Pour les baux de résidence principale, les baux de courte durée et les baux étudiant, si le bail n'a pas été enregistré dans les deux mois, le preneur peut résilier ce bail sans observer de préavis et sans verser d'indemnité tant que le bail n'est pas enregistré par le bailleur.

Le preneur doit préalablement adresser au bailleur, une mise en demeure d'enregistrer le bail qui doit être restée sans suite pendant un mois

Que coûte l'enregistrement ?

Le coût de l'enregistrement est gratuit pour les contrats de bail, les sous-locations ou les cessions de bail d'immeubles de parties d'immeubles qui sont affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule. A défaut d'enregistrement dans les deux mois de la conclusion du contrat, une amende est due, mais elle est à charge du bailleur.

Pour Les ANCIENS contrats de bail:

- le propriétaire doit le faire enregistrer,
- payer une amende et les frais d'enregistrement.

Pour les contrats débutés à partir du 01/02/2014 et tous les nouveaux contrats :

Pour les particuliers : il faut indiquer dans le contrat le nom, le prénom, l'adresse, la date et le lieu de naissance du propriétaire et du locataire.

Pour les entreprises : il faut indiquer dans le contrat leur dénomination, le siège social et le numéro d'entreprise (9 chiffres)

Quelle est la valeur d'un bail non-enregistré ?

Entre le bailleur et le locataire, il a la même valeur.

Mais, vis-à-vis d'un tiers,

l'enregistrement est important car il acquiert une date certaine, il est donc opposable à une tierce personne, par exemple au nouvel acquéreur de l'immeuble loué.