

Enregistrer un contrat de bail

Pourquoi enregistrer un contrat de bail ?

L'enregistrement est une **formalité obligatoire** et, en principe, **gratuite**.

Depuis la nouvelle législation, le **bailleur est dans l'obligation d'enregistrer des baux** d'habitation principale endéans les 2 mois de la conclusion du contrat (depuis le 1er janvier 2007) ; dépassé le délai légal, le bailleur se verra infliger une **amende**.

Le locataire peut (pas obligatoire) également faire enregistrer un tel bail.

Depuis le 1^{er} juillet 2007, si le **bailleur n'a pas enregistré le bail** (dans le cas d'un bail de 9 ans) le preneur peut alors résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité tant que le bail n'est pas enregistré.

Les recettes locatives nettes sont imposables, dans leur totalité, 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.

Le locataire bénéficiera à partir de cette 'date certaine d'enregistrement' d'une protection légale contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'immeuble loué.

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.

Les recettes locatives nettes sont entièrement imposables en l'absence d'enregistrement. 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, l'obligation de l'enregistrement repose sur le bailleur seul et que cet enregistrement est gratuit.

Où enregistrer le contrat de bail?

Le contrat de bail doit être enregistré au **bureau de l'enregistrement dans le ressort duquel le bien loué est situé**.

Informations : (cf/ [Guide des administrations fiscales](#)).

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

02. 572.57.57

Comment procéder pour faire enregistrer un contrat de bail?

Présenter le contrat de bail signé par le bailleur et le locataire ou une copie à la formalité de l'enregistrement. On présente généralement **autant d'exemplaires qu'il y a de parties**, plus une copie destinée au bureau d'enregistrement.

Mentions obligatoires du contrat de bail signé par le bailleur et locataire :

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 la matrice cadastrale et le numéro de parcelle.

Plusieurs possibilités sont prévues pour présenter un contrat de bail à l'enregistrement.

Par internet: Le bailleur peut rédiger et imprimer son contrat de bail via Internet. Possibilité de 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.

Par mail: Le bailleur envoie par mail une copie digitale en format "pdf" du contrat de bail signé par les deux parties au bureau de l'enregistrement compétent. Il est important de mentionner dans le courrier électronique les données relatives à l'adresse du bailleur

Par la poste: Le bailleur envoie le contrat de bail (en deux exemplaires) signé par les deux parties au bureau de l'enregistrement compétent. 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. Si les données relatives à l'adresse du bailleur diffèrent de celles reprises dans le bail, ne pas oublier de le mentionner car le bailleur recevra le bail enregistré via 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. Le bail enregistré sera remis au bailleur sur place.

Délai d'enregistrement du bail

Bail concernant l'habitation d'une famille ou d'une personne seule : endéans **les 2 mois** à compter de **sa signature** par le bailleur et le locataire

Autres baux de location : endéans les **4 mois** à compter de sa signature par le bailleur et le locataire.

Coût de 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.

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.

Enregistrement les annexes obligatoires à un contrat de bail

Il est rappelé aux parties l'obligation d'annexer l'état des lieux d'entrée établi et ses éventuels avenants au bail et de faire enregistrer ceux-ci. Dans le cadre de la simplification administrative, l'enregistrement peut se faire par simple copie des documents, transmission par télécopie ou courriel au format PDF adressé au bureau d'enregistrement dont dépend l'immeuble.

Service Public Fédéral FINANCES

0257 257 57 (tarif local)

chaque jour ouvrable entre 8 et 17 heures

Enregistrement de 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**