

La nouvelle législation sur l'enregistrement des baux locatifs

La loi sur l'enregistrement des baux locatifs a été remaniée. Vous trouverez ci-après une description succincte des dernières nouveautés.

Qui doit faire enregistrer le bail?

Cela dépend du type de convention locative. Les baux locatifs de biens immobiliers exclusivement destinés au logement d'une famille ou d'une personne seule doivent être enregistrés à partir du 1er janvier par le loueur ou propriétaire. Le locataire peut également faire enregistrer le bail, mais ne peut y être obligé. Rien ne change à la législation pour ce qui est de tous les autres contrats locatifs de biens immobiliers: tant le loueur que le locataire ont l'obligation de les enregistrer. On peut citer comme exemples visés par ce type de contrat les bâtiments industriels, parkings ...

Qu'entend-on exactement par l'enregistrement?

Cela revient à dire que le bureau d'enregistrement compétent doit noter les données principales du contrat locatif dans un registre. Le bail en question sera revêtu du sceau de l'enregistrement.

Les conventions locatives passées oralement doivent-elles être enregistrées?

Une convention orale ne doit pas être enregistrée mais bien s'il s'agit d'une convention de vente.

Quels sont les effets de l'enregistrement d'un contrat locatif ?

L'enregistrement permet d'établir une « date fixe ». Le contrat devient opposable aux tiers.

Est-ce utile de quand même faire enregistrer un bail pour lequel il n'y aurait pas d'obligation d'enregistrement ?

Oui, en ce sens que cela offre certains avantages. Lorsqu'un bail locatif enregistré fait mention du montant du loyer pour la partie professionnelle et pour la partie privative, les rentrées locatives seront imposées séparément. S'il n'y a pas d'enregistrement c'est tout le montant du revenu locatif qui sera imposé.

Comment savoir où faire enregistrer un bail?

Le bail doit être enregistré dans le bureau d'enregistrement compétent pour le lieu où se trouve le bien immobilier. Vous trouverez le bureau d'enregistrement via le Service Public Fédéral Finances (tél. 02/572.57.57).

Comment l'enregistrement se déroule-t-il exactement?

Le bail signé par le locataire et le loueur (ou une copie de celui-ci) doivent être présentés à l'enregistrement et comporter au moins les éléments suivants:

- Nom et adresse du loueur ou propriétaire•
- nom• du locataire
- date du début de la location•
- montant du loyer•
- description du bien immobilier loué

La soumission à l'enregistrement d'un bail locatif peut se faire via e-mail, fax, par courrier à la poste ou simplement sur place.

Quand l'enregistrement doit-il avoir lieu?

Les baux locatifs de biens immobiliers exclusivement destinés au logement d'une famille ou d'une personne seule doivent être enregistrés par les loueurs ou propriétaires dans les deux mois à compter de la signature du contrat locatif par le loueur et le locataire.

Les baux locatifs existants doivent-ils également être enregistrés?

Les baux locatifs conclus avant le 1er janvier 2007 et s'appliquant à des biens immobiliers exclusivement destinés au logement d'une famille ou d'une personne seule doivent être enregistrés avant le 1er juillet 2007. En cas d'enregistrement tardif, une amende de 25 euros sera appliquée.

Y a-t-il des frais liés à l'enregistrement?

Non, s'il s'agit d'un bail locatif applicable à un bien immobilier exclusivement destiné au logement d'une famille ou d'une personne seule.

Qu'arrive-t-il en cas de non enregistrement?

Si le bail locatif pour une habitation valant comme domicile principal conclu pour une période de trois ans au moins n'est pas dûment enregistré, le locataire pourra mettre fin au contrat sans exiger de préavis ni de dédommagement. Par ailleurs, on notera que les revenus locatifs en cas d'enregistrement tardif d'immeubles utilisés partiellement à des fins professionnelles et à usage privé seront intégralement imposés.