

L'ENREGISTREMENT D'UN BAIL

- Pourquoi un enregistrement?

Depuis le 01 janvier 2007, le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail d'un bien affecté exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule. Cet enregistrement est maintenant tout à fait gratuit.

Rien ne change pour les baux de bâtiments industriels, terrains, maisons de vacances etc...

L'enregistrement confère au bail **une date fixe**.

Ainsi, le locataire bénéficie, à partir de cette date fixe, d'une protection légale contre l'expulsion par un nouveau propriétaire en cas de vente.

En cas de non enregistrement, le locataire peut quitter le logement à tout moment, sans préavis.

- En quoi consiste un enregistrement ?

L'enregistrement d'un bail signifie que le bureau d'enregistrement compétent inscrit dans un registre les principales données du bail. Cette inscription est confirmée par un cachet apposé sur le bail.

Avant de le soumettre à l'enregistrement, le contrat (ou sa copie) doit être signé par le bailleur et le locataire et comporter, au minimum les renseignements suivants ;

- nom et adresse du bailleur
- nom du locataire
- la date à laquelle la location prend cours.
- Le montant du loyer
- La description de l'immeuble en mentionnant la matrice cadastrale et le numéro de parcelle.

- Où faire procéder à l'enregistrement ?

Le bail doit être enregistré au bureau compétent du lieu où se situe l'immeuble loué.

Pour Philippeville, le bureau d'enregistrement compétent est :

ACED - Bureau d'enregistrement (2621148) COUVIN

Route Charlemagne 1 C5660 COUVIN

Tel: 060/31.01.30 -- Fax: 060/31.01.39

bur.enr.couvin@minfin.fed.be

Compte : 679-2003101-51 (ccp)

BE75 6792 0031 0151 (IBAN ccp)

Horaire :8 h 00 à 12 h 00

- Comment faire pour procéder à l'enregistrement ?

4 possibilités se présentent au bailleur :

1. par mail : le bailleur scanne le contrat de bail signé par les deux parties et envoie ce document en format PDF au bureau d'enregistrement compétent.

Le bail enregistré est ensuite envoyé par la poste au bailleur.

2. par la poste : le bailleur envoie par la poste le bail (en deux exemplaires) signé par les deux parties au bureau d'enregistrement.

Le bail enregistré est ensuite envoyé par la poste au bailleur.

3. par fax : Le bailleur envoie le bail signé par les deux parties par fax.

Le bail enregistré est ensuite envoyé par la poste au bailleur.

4. au bureau : le bailleur se présente au bureau d'enregistrement muni du bail signé par les deux parties (en 2 exemplaires).

Le bail enregistré est remis directement au bailleur.

- Quand le bail doit-il être enregistré ?

Le bailleur doit enregistrer le bail **dans les deux mois** à compter de sa signature par le bailleur et le locataire.

- Quid si le bail n'est pas enregistré ?

Si le bail n'est pas enregistré dans le délai, le locataire pourra mettre fin au contrat **sans préavis**.

Il est donc tout à fait dans l'intérêt du bailleur de le faire enregistrer.

Il faut remarquer que le locataire peut faire procéder à l'enregistrement si le bailleur reste en défaut de le faire, mais ce n'est pas une obligation.

- Combien coûte l'enregistrement ?

L'enregistrement est gratuit depuis le 01 janvier 2007 pour les baux d'immeubles affecté exclusivement au logement.

Rien ne change pour les autres baux.

- Et pour les baux conclus avant le 01 janvier 2007 ?

Les baux en cours conclus avant le 1^{er} janvier 2007 qui concernent les immeubles affectés exclusivement au logement et qui ne sont pas encore enregistrés, doivent l'être avant le 01 juillet 2007.

Après cette date, le bailleur devra payer une amende de 25€.

D'autres questions ? Le call center du Ministère des Finances est à votre disposition au 0257-257 57 chaque jour ouvrable entre 8h et 17h.