

## Fiche pédagogique 6 : « Bail enregistré = loi respectée »

### Le Constat

En matière de bail locatif, certains propriétaires et locataires ignorent totalement que le bail doit obligatoirement être enregistré. En cas de fin ou de rupture de bail, des difficultés peuvent survenir et déboucher sur un conflit.

### La réglementation

La loi sur les loyers stipule que les baux locatifs d'une résidence principale **doivent être enregistrés**. Ceci, afin de protéger autant le locataire que le propriétaire.

C'est au propriétaire qu'il incombe de faire enregistrer le bail. Un contrat qui n'est pas enregistré n'est pas opposable aux tiers.

Il faut enregistrer trois copies du bail (*pas les originaux*). Deux exemplaires retourneront l'un chez le propriétaire et l'autre chez le locataire, tandis que le dernier sera conservé au bureau d'enregistrement.

### Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Qui doit enregistrer le bail ?
- Où faut-il enregistrer son bail ? Et combien ça coûte ?
- Quand et comment doit-on faire enregistrer le bail ? Est-ce obligatoire ?
- Ne faut-il enregistrer que le bail ?
- Comment être sûr que le bail est enregistré ?

### Où se renseigner ?

- Loi portant des dispositions en matière de baux à loyer de 2007
- C.A.S.G. du Service Social Juif
- CAFA
- Union des Locataires de Saint-Gilles
- Comité de Défense de Saint-Gilles
- Ministère des Finances – Enregistrement des contrats de bail
- Bureau d'enregistrement local (pour Bruxelles : 54, rue de la Régence à 1000 Bxl),
- Enregistrement d'un bail par internet ([www.myrent.be](http://www.myrent.be))



Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

● **En quoi consiste l'enregistrement d'un contrat de bail et à quoi sert-il ?**

L'enregistrement d'un contrat de bail signifie que le bureau de l'enregistrement compétent inscrit dans un registre les principales données du contrat de bail écrit. Cette inscription est confirmée par un cachet apposé sur les copies du contrat de bail. L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement donne « date certaine » au contrat de bail. Il devient opposable aux tiers. C'est important pour le propriétaire et le locataire en cas de litige. Ainsi, par exemple, si le contrat de bail concerne une habitation utilisée à titre de résidence principale, le locataire bénéficiera, à partir de cette «date certaine», d'une protection légale en cas de volonté de rupture de bail lors du décès d'un propriétaire ou en cas de vente du logement.

● **Quand le contrat de bail doit-il être enregistré ? Et qui doit le faire ?**

C'est le propriétaire qui doit faire enregistrer le contrat de bail affecté exclusivement à l'habitation d'un ménage dans les deux mois à compter de sa signature. A défaut d'enregistrement par le propriétaire, le locataire peut (mais ne doit pas) également faire enregistrer le bail, s'il le juge souhaitable.

● L'enregistrement d'un contrat de bail peut se faire de deux façons : par le biais du bureau d'enregistrement local ou par internet.

● **Enregistrer un contrat de bail en pratique :**

Les 3 copies du contrat de bail signé par le propriétaire et le locataire doivent être présentées à la formalité de l'enregistrement. A Bruxelles, il faut faire enregistrer le bail au 52/54 rue de la Régence, près du Palais de Justice.

● Le bail et l'état des lieux doivent tous deux être soumis en même temps à l'enregistrement.

● **Quelles sont les conséquences si le bail n'est pas enregistré pour le locataire ?**

- **Le locataire est en situation de faiblesse face au propriétaire : le préavis qui peut être donné par le nouvel acquéreur est de 3 mois au lieu de 6 ;**
- **Le locataire pourrait invoquer quoi ?**

