



Droit des Baux

Enregistrement



Circulaire n° 12 du 4 juillet 2007 sur l'enregistrement des baux d'habitation.

Les nouvelles dispositions prévoient que les baux relatifs à la résidence principale du preneur doivent être établis dans un écrit. Pour les anciens baux établis oralement, c'est-à-dire ceux datés d'avant le 15 juin 2007 (6), il est établi que la partie la plus diligente peut, si nécessaire, contraindre l'autre partie par voie procédurale à dresser, compléter ou signer une convention écrite. Tous les nouveaux contrats de bail concernant la résidence principale du preneur et les kots d'étudiants tombent, puisqu'ils ne peuvent être établis que par écrit, sous l'obligation de l'enregistrement telle que prévue à l'article 19, 3°. **II** en va de même pour les contrats oraux qui, par application de l'article 1er bis visé ci-avant, sont repris dans un écrit.

Etat des lieux obligatoire et enregistrement obligatoire : «Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, et sera également soumis à enregistrement.»

- Lois des 25 et 26 avril 2007
- Obligation d'un contrat écrit
- Obligation d'établir un état des lieux
- Obligation d'enregistrer l'état des lieux
- Obligation de joindre au contrat de bail: les conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et une annexe explicative
- Droit d'enregistrement dû

La loi-programme (1) du 27 décembre 2006 (*MB.*, 28 décembre 2006) (1) a modifié profondément l'ensemble des dispositions du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui règlent l'enregistrement des actes portant bail, sous-bail et cession de bail de biens immeubles situés en Belgique - voir la circulaire n° 10/2007 (AAF 6/2007) du 9 mai 2007 (2).

A côté de cette réforme fiscale, le législateur a aussi apporté des modifications aux règles du Code civil concernant les baux à loyer par:

- les articles 97 à 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions fiscales (IV) (3), publiée au *Moniteur belge* du 8 mai 2007 (éd. 3);
- l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (4), publiée au *Moniteur belge* du 5 juin 2007.

Cette circulaire donne un premier commentaire de l'impact fiscal de ces modifications au droit civil. L'attention est spécialement attirée sur le commentaire portant sur le coût de l'enregistrement de l'état des lieux, qui affine ce qui a été dit dans la circulaire n° 10/2007 (AAF 6/2007) du 9 mai 2007, au sujet du coût de l'enregistrement des annexes aux contrats de bail visés à l'article 19,3°, a) du C. enr.

1. Obligation d'un écrit

Le nouvel article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil (5) entraîne que les nouveaux baux relatifs à la résidence principale du preneur doivent être établis dans un écrit. Pour les anciens baux établis oralement, c'est-à-dire ceux datés d'avant le 15 juin 2007 (6), il est établi que la partie la plus diligente peut, si nécessaire, contraindre l'autre partie par voie procédurale à dresser, compléter ou signer une convention écrite. Suite à ce qui est établi dans le nouvel article 17 *14bis* du Code civil, l'un et l'autre valent aussi pour «une chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants», en d'autres mots, pour les kots d'étudiants.

Tous les nouveaux contrats de bail concernant la résidence principale du preneur et les kots d'étudiants tombent, puisqu'ils ne peuvent être établis que par écrit, sous l'obligation de l'enregistrement telle que prévue à l'article 19, 3°. **II** en va de même pour les contrats oraux qui, par application de l'article 1er bis visé ci-avant, sont repris dans un écrit. S'ils tombent sous l'application de l'article 19,3°, a) (affectés exclusivement au logement), ils sont enregistrés gratuitement par application de l'article 161, 12° du C. enr.; s'ils tombent sous l'application de l'article 19, 3°, b), c'est alors, en principe, le «droit de bail» (droit proportionnel) qui est dû.



Droit des Baux

2. Etat des lieux obligatoire et enregistrement obligatoire

L'alinéa 1^{er}, remplacé (1), du § 1^{er} de l'article 1730 du Code civil est désormais rédigé comme suit:

«Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, et sera également soumis à enregistrement.»

L'article 1730 du Code civil fait partie des dispositions générales relatives aux baux de biens immeubles, de sorte que l'obligation de dresser un état des lieux vaut en conséquence aussi pour tous les contrats de location de biens immeubles (2), à l'exception toutefois des baux à ferme qui sont exclus de son application par le § 4 de l'article.

L'obligation de présenter à la formalité de l'enregistrement l'état des lieux - qui est devenu obligatoire - est en premier lieu (3) établie dans le cadre de la protection du bailleur (et du locataire) sur le plan du droit civil (4). En introduisant cette obligation en dehors du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le législateur n'a apporté aucune autre précision, ni en ce qui concerne la personne tenue de l'obligation de l'enregistrement, ni en ce qui concerne le lieu de l'enregistrement et le délai pour la présentation à la formalité et pas non plus en ce qui concerne les frais liés à la présentation à la formalité de l'enregistrement.

En ce qui concerne le lieu de l'enregistrement, on peut raisonnablement admettre que l'intention du législateur était que l'état des lieux établi par acte sous seing privé serait enregistré au même bureau que celui où le contrat de bail doit être présenté. L'enregistrement ne sera toutefois pas refusé si l'état des lieux devait être présenté à un autre bureau de l'enregistrement.

L'article 1730 du Code civil détermine la période durant laquelle l'état des lieux doit être dressé (5), mais pas la période dans laquelle l'état des lieux doit être présenté à l'enregistrement, ni la personne qui y est tenue. Eu égard au fait que seul le bailleur a intérêt à l'établissement d'un état des lieux, ce sera le plus souvent lui qui présentera l'acte à l'enregistrement. Il n'existe aucune disposition légale qui l'oblige à le faire dans un délai déterminé.

Dans ce contexte, il ne peut donc aussi jamais être question d'une amende pour présentation tardive à l'enregistrement.

En ce qui concerne les frais de l'enregistrement, c'est en principe le droit fixe général qui serait dû, étant donné que la rédaction d'un état des lieux est un acte juridique non tarifé par le C. enr. (6). Toutefois, étant donné le rapport étroit entre les objectifs de la réforme des dispositions fiscales et ceux de la réforme sur le plan du droit civil (7) et, dans le même temps, eu égard aux déclarations du Ministre de la Justice à la Commission de la Chambre (8), ce seront les règles exposées au point 3 ci-dessous qui seront applicables lors de la présentation à l'enregistrement d'un état des lieux.

3. Droit d'enregistrement dû

En ce qui concerne l'enregistrement de l'état des lieux, ce sont les règles suivantes qui s'appliquent, peu importe que le contrat de bail se réfère ou non à l'état des lieux:

- a) lorsque l'état des lieux a trait et est joint à un contrat de bail qui, conformément à l'article 161, 12° du C. enr. est enregistré gratuitement, l'administration admet que la gratuité de l'enregistrement vaut aussi pour l'enregistrement de l'état des lieux (les actes portant bail, sous-bail et cession de bail visés à l'article 19,3° a));
- b) si l'état des lieux n'est pas présenté à l'enregistrement avec le contrat de bail visé sous a), c'est alors le droit fixe général qui est dû sur l'état des lieux sauf si:
 - lors de la présentation à l'enregistrement de l'état des lieux, le contrat de bail que l'état des lieux concerne est présenté en original ou copie;
 ou que,
 - lors de la présentation à l'enregistrement de l'état des lieux, le demandeur y a joint, conformément à l'article 168 du C. enr., une déclaration écrite dans laquelle il déclare que l'état des lieux concerne un contrat de bail qui a déjà été enregistré gratuitement par application de l'article 161, 12° du C. enr. ;

Droit des Baux

- c) lorsque l'état des lieux concerne et est joint à un contrat de bail autre qu'un contrat de bail visé au a), C'est en principe le droit fixe général qui est dû pour l'état des lieux.

4. Obligation de joindre au contrat de bail des «conditions minimales» et une «annexe»

4.1. L'article 2 de la loi sur les baux à loyer (1) a également été modifié par la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV). Le § 1^{er} de cet article est désormais rédigé comme suit:

«§ 1^{er}. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}.

Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.»

4.2. La même loi a inscrit dans la loi sur les baux à loyer un article II *bis* rédigé comme suit:

« § 1^{er}. Le Roi (3) rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants: les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité;

une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige ».

§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article.»

Ce n'est que lorsque les «conditions minimales» et «l'annexe» - visées aux n^{os} 4.1 et 4.2 - qui sont à joindre au contrat de bail sont présentées ensemble avec le contrat de bail à l'enregistrement qu'elles seront, comme le bail lui-même, enregistrées gratuitement, et ce, même s'il n'y est pas expressément référé dans le contrat de bail. "

Il faut remarquer que, contrairement à ce qui vaut pour l'état des lieux commenté sous le point 2, il n'existe pas d'obligation d'enregistrement pour les «conditions minimales» et «l'annexe» visées sous le point 4.

5. Autres annexes

Pour ce qui concerne les annexes autres que l'état des lieux (n^o 3), les «conditions minimales» (n^o 4.1) et «l'annexe» (n^o 4.2), ce qui a été dit dans la circulaire n^o 10/2007 reste entièrement d'application.

6. Entrée en vigueur

Les règles exposées dans cette circulaire en ce qui concernent l'enregistrement de l'état des lieux, les conditions minimales et l'annexe visées au point 4 de cette circulaire, qui sont à joindre au contrat de bail, s'appliquent à partir du 18 mai 2007, date de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV).

AU NOM DU MINISTRE:

L'administrateur général adjoint,

Paul NECK.EBROECK

(1) Cet article ne vaut pas pour les kots d'étudiant ; l'article 1714 bis du Code civil n'a rendu applicable que l'article 1^{er} bis de la loi sur les baux à loyer (obligation d'un écrit).