



## Droit des Baux

### Enregistrement – Bail d'habitation - Formalités Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Circulaire)



#### COMMENTAIRE

*Le Moniteur belge du 28 décembre 2006 a publié la Loi-programme du 27 décembre 2006.*

Un certain nombre de dispositions de cette loi apportent de profondes modifications à 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 ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique.

Cette circulaire donne un premier commentaire de cette nouvelle réglementation sur le plan des contrats de bail. En rapport avec elle, la situation de ces contrats est brièvement examinée sur le plan des droits de timbre - qui ont cessé d'exister le 1er janvier 2007 - et sur le plan des droits divers (y compris les droits d'écriture) - qui ont été introduits comme nouveau type d'impôt le 1er janvier 2007.

Les autres modifications qui ont été apportées par la loi-programme précitée sur le plan des impôts indirects dont l'administration de la documentation de patrimoine est chargée du service de l'impôt feront l'objet de circulaires spécifiques.

- L'annexe 1 contient un extrait de loi-programme reprenant les articles dont il est question dans cette circulaire.

- L'annexe 2 contient les textes coordonnés des articles du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe qui sont commentés dans cette circulaire.

- L'annexe 3 contient le texte coordonné de l'article 1762bis/1 du Code civil (1), parce que le législateur a préféré inciter le bailleur au respect de son obligation de présentation à l'enregistrement par l'inscription d'un certain nombre de sanctions civiles dans la loi relative au bail à loyer. L'insertion d'une annexe 4 se justifie par ce qui est dit sous le point 1 du commentaire.

[1. L'article mentionné du Code civil comprend ce qu'on appelle "la loi sur les loyers" (Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, M.B. du 22-02-1991, modifiée par la loi du 13 avril 1997, M.B. du 21-05-1997).]

Chapitre Ier. – Objectif du gouvernement fédéral.

1. Le secrétaire d'État à la Simplification administrative a déjà explicité l'objectif des mesures prévues sur le plan de l'enregistrement des contrats de bail, dans une réponse donnée le 19 octobre 2006 à une demande d'explication posée au Sénat: la simplification pour le citoyen de la manière dont il peut présenter à l'enregistrement certains contrats de bail. Cette présentation devrait désormais aussi être possible par l'envoi d'une copie du contrat via, par exemple, le courrier électronique ou via le fax. Cela impliquait donc aussi la suppression du droit d'enregistrement et du droit de timbre sur certains contrats de bail. Le secrétaire d'État espère ainsi que beaucoup plus de contrats de bail sous seing privé seront présentés à l'enregistrement. Il est en effet ressorti des chiffres du SPF finances qu'un quart seulement de l'ensemble de tous les contrats de bail était enregistré, bien que ce soit non seulement légalement obligatoire mais aussi nécessaire pour rendre le contrat opposable aux tiers.

2. Etant donné que la réponse susmentionnée du secrétaire d'État à la Simplification administrative, aide (2), concomitamment avec l'exposé des motifs du projet de loi, à déterminer l'objectif du gouvernement – tel que repris par le législateur – cette réponse est reproduite dans l'annexe 4.

[2. Parce que cet objectif ressort parfois plus clairement de cette réponse que de l'exposé des motifs du projet de loi.]

3. Enfin, l'attention est attirée sur le fait que le législateur n'a voulu édicter de règles nouvelles que pour les "actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule (nouvel article 19, 3°, a) du C. enreg.)". Dans le chapitre II, section 2, il est précisé que le renvoi au nouvel article 19, 3°, a) du C. enreg. dans les nouveaux articles ou dans les articles modifiés du C. enreg. doit être interprété parfois strictement, parfois largement, suivant le contexte et l'intention du législateur.



## Droit des Baux

### Enregistrement – Bail d'habitation - Formalités Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (circulaire)

Dans l'exposé des motifs du projet de loi-programme, il a été expressément établi que pour les actes de bail, autres que ceux de la catégorie susmentionnée des actes obligatoirement enregistrables, rien ne change.

Exemple : un bien immeuble situé à Bruxelles, qui comprend un logement et une surface commerciale, est loué par un seul et même acte sous seing privé (3). Un tel contrat à affectation mixte tombe, étant donné que le bien immeuble n'est pas affecté exclusivement au logement, sous l'application du nouvel article 19, 3°, b), ce qui entraîne entre autres que, comme par le passé, il est soumis au droit proportionnel de 0,20 p.c. et que l'obligation de le présenter à la formalité de l'enregistrement dans les quatre mois incombe toujours tant au bailleur qu'au locataire.

[3. Lorsque pour le logement et pour la surface commerciale, des contrats de bail séparés sont conclus, le contrat relatif au logement est, en principe, enregistré gratuitement (voir la circulaire n° 10 du 23 mai 1991).]

Chapitre II. - Actes portant "bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule" - Interprétation large ou restrictive d'un renvoi aux actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés par l'article 19, 3°, a).

Section 1. Définition complète et abrégée des actes concernés

4. Les mesures qui sont commentées dans cette circulaire ont, en principe, été limitées, en ce qui concerne le champ d'application, aux "actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement **au logement** d'une famille ou d'une personne seule".

Cette définition n'est pas neuve dans le C. enreg.: elle existait déjà dans l'article 159, 13°, du C. enreg., inséré par l'article unique de la loi du 10 avril 1991 (4), et abrogé par la présente loi-programme

[4. Loi du 10 avril 1991 complétant l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Publication : M.B. du 23-05-1991.]

5. Il va de soi qu'on donne à cette définition, dans le cadre des nouvelles mesures, le même contenu que celui donné pour l'application de l'article 159, 13° du C. enreg. abrogé.

Pour plus d'explication en la matière, on peut donc renvoyer à la circulaire n° 10 du 23 mai 1991 et aux décisions du service du contentieux publiées à ce propos dans le R.J. (5). Pour rappel et en résumé, les termes pertinents doivent être interprétés comme suit : [5. R.J. N° 159-13°/01-01 à 04.01.]

Logement : le bien immeuble doit être affecté (exclusivement) au logement (permanent ou temporaire) d'une ou de plusieurs personnes : il n'est pas exigé que l'(les) habitant(s) y établisse(nt) sa (leur) résidence principale;

Les occupations non-permanentes (2ème, 3ème, ... résidence) tombent dans le champ d'application de la définition ;

Affectation exclusive au logement : ceci implique qu'un bien immeuble avec une affectation mixte, c.-à-d. à la fois au logement d'une ou de plusieurs personnes et à une autre fin (ex. entrepôt, bureau, magasin...), ne tombe en principe pas dans le champ d'application de la définition. Toutefois, si pour la partie logement et pour l'autre partie, des contrats de bail séparés sont conclus, la partie logement - et uniquement cette partie - est considérée comme tombant dans le champ d'application de la définition (pour autant que les parties aient accepté toutes les conséquences **civiles** de la division de leur contrat).

Famille ou personne seule : le terme "famille" ne doit pas être interprété strictement; il vise n'importe quelle forme de groupe de personnes vivant ensemble.

Dans tous les cas, il est clair que cette définition porte sur une catégorie de contrats de bail plus large que celle visée par la loi dite "loi sur les loyers" (voir le C. Civ., Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II : "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur", en particulier, l'article 1762bis/1), qui ne s'applique qu'aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.



## Droit des Baux

### Enregistrement – Bail d'habitation - Formalités Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (circulaire)

Ex. La location, par acte sous seing privé, d'un kot d'étudiant à Louvain tombe sous l'obligation d'enregistrement établie à l'article 19, 3°, a). Mais les dispositions de la "loi sur les loyers" ne sont en principe (en supposant que l'étudiant n'a pas transféré vers son kot la résidence principale qu'il avait normalement dans l'habitation de ses parents), pas applicables à ce bail.

Les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions, restent, comme par le passé, soumis au droit proportionnel de 0,20 %, même si ces contrats portent sur un immeuble qui peut servir de logement.

6. Afin de faciliter la lisibilité de cette circulaire cette définition complète est abrégée en " acte de bail d'une habitation" dans les chapitres suivants. Les guillemets indiquent clairement qu'il s'agit à chaque fois de la définition abrégée.

Section 2. – Interprétation large ou restrictive d'un renvoi aux actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a), du C. enreg. (6)

[6. Ceci vaut naturellement aussi, mutatis, mutandis, pour les renvois à l'article 19, 3°, b).]

7. Le nouvel article 19, 3°, a), du C. enreg. est libellé comme suit : "les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule".

8. Dans son interprétation littérale, le terme "actes" désigne tous les types d'écrits par lesquels un bail est établi : actes notariés (7), sous seing privé, administratifs, actes authentiques passés à l'étranger.... C'est l'interprétation large de l'article 19, 3°, a), du C. enreg. En d'autres termes, le fait que les actes notariés de bail sont obligatoirement enregistrables par application de l'article 19, 1° du C. enreg., n'enlève rien au fait que ces actes notariés sont aussi obligatoirement enregistrables par application de l'article 19, 3°, a) du C. enreg. Le critère de forme de l'article 19, 1° du C. enreg. et le critère de contenu de l'article 19, 3°, a) se recouvrent en effet partiellement.

[7. Un acte notarié de bail est, par exemple, exigé pour pouvoir transcrire un bail de plus de neuf ans au bureau des hypothèques et rendre ce bail ainsi opposable aux tiers qui ont contracté sans fraude - art. 1er de la loi hypothécaire.]

D'autre part, il est également clair que, dans le contexte de certains articles, le renvoi à l'article 19, 3°, a) du C. enreg. doit être interprété restrictivement comme ne se rapportant qu'aux actes de bail sous seing privé (8) et aux actes de bail authentiques passés à l'étranger. C'est ainsi le cas dans les articles où le but du législateur a été en premier lieu de soumettre à une réglementation différente, tous les actes notariés (belges) - sans distinction selon le contenu (9) - d'une part, et, les actes sous seing privé (et les authentiques passés à l'étranger), d'autre part. Ici, le critère de forme de l'article 19, 1° du C. enreg. prime sur le critère de contenu de l'article 19, 3°, a). C'est notamment le cas sur le plan des personnes tenues de la présentation à l'enregistrement et du délai dans lequel la présentation doit avoir lieu: voir les articles 32 (délai) et 35 (obligation de présentation) du C. enreg.

[8. Dans cette circulaire, il est admis que le terme "actes sous seing privé" recouvre aussi la catégorie des "actes administratifs". 9. Exception faite toutefois des actes mentionnés dans l'article 34, 1°, alinéa 2.]

9. On peut aussi déduire des travaux préparatoires de la loi-programme que le renvoi à l'article 19, 3°, a), du C. enreg. :

- doit, dans l'article 161, 12°, du C. enreg., être interprété largement, dans le sens où il se rapporte à toutes les sortes d'écrits qui établissent les baux visés: l'intention du législateur de réserver la gratuité pour les actes sous seing privé et les actes authentiques passés à l'étranger n'apparaît nulle part;

- doit, dans le contexte des articles 32, 5° et 35, 7° du C. enreg. être interprété restrictivement, dans le sens où il ne se rapporte qu'aux actes sous seing privé et aux actes authentiques passés à l'étranger (10): ce n'était clairement pas l'intention du législateur de modifier, par la loi-programme, l'obligation de présentation, dans le chef des notaires belges, dans le délai normalement établi pour les actes notariés (de bail). Sur le plan de l'enregistrement de ces actes, il ne se posait en effet pas de problème; les problèmes sur le plan de la présentation ne se posaient que pour les actes sous seing privé (et les actes authentiques passés à l'étranger) pour lesquels l'obligation de présentation reposait sur le bailleur et sur le locataire bail d'une habitation



## Droit des Baux

### Enregistrement – Bail d'habitation - Formalités Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (circulaire)

C'est donc aussi uniquement pour ces actes-là que le législateur a instauré de nouvelles règles en ce qui concerne les personnes tenues de leur présentation (voir plus loin le Chapitre V) et en ce qui concerne le délai dans lequel cette présentation doit avoir lieu (voir plus loin le Chapitre IV).

[10. La formulation des 6° et 7° de l'article 35 du C. enreg. le confirme explicitement.]

Chapitre III – Nouvelles possibilités de procéder à la présentation d'un "acte de" - Modification de l'article 2 du C. enreg.

#### 10. Remarque préalable

Il va de soi qu'un "acte de bail d'une habitation" peut encore toujours être soumis à la formalité de l'enregistrement par la personne qui y est tenue en se présentant personnellement avec l'acte (et éventuellement ses annexes) au bureau de l'enregistrement compétent. C'est également possible lorsque la présentation est faite par un tiers, mandaté ou non, par la personne tenue de la présentation.

11. L'article 2, alinéa 1er, du C. enreg. tel que modifié par l'article 61 de la loi-programme, établit que les actes peuvent désormais être enregistrés non seulement sur les minutes, brevets ou originaux, mais aussi sur les copies signées à la main ou par signature électronique.

La portée générale de l'article 2 du C. enreg. porte à croire que l'enregistrement sur une copie est déjà possible pour n'importe quel acte. La discussion relative à la mise en place de la nouvelle réglementation (11) fait toutefois clairement apparaître que pour le moment, l'intention est de ne rendre possible l'enregistrement sur une copie que pour les "actes de bail d'une habitation".

[11. Voir aussi l'annexe 4 où le secrétaire d'État à la Simplification administrative, dans sa réponse, limite clairement l'objectif de ses réformes dans le domaine de la présentation à l'enregistrement : " Le bailleur sera désormais responsable de l'enregistrement du bail ... Pour ce faire, il peut toujours se présenter personnellement au bureau d'enregistrement, mais il peut aussi envoyer le contrat de bail par e-mail. Cette dernière possibilité était, jusqu'il y a peu, impossible car l'enregistrement devait s'effectuer au moyen de l'acte original ... ".]

L'administration en conclut donc que l'élargissement des types (12) de documents "enregistrables" aux "copies" ne concerne que les actes sous seing privé (13) ou les actes authentiques passés à l'étranger de "bail d'une habitation" (cf. l'exposé des motifs relatif à l'article 61 du projet de loi-programme (14)).

[12. Minutes, brevets ou originaux.

13. Les actes notariés (belges) établissant des contrats de bail - qui sont désormais également enregistrés gratuitement – restent, comme par le passé, en principe enregistrables uniquement sur les minutes.

14. Les arguments en faveur de cette interprétation sont, entre autres :

- le deuxième alinéa de l'art. 2 du C. enreg. qui réfère aux copies des actes (authentiques passés à l'étranger), n'est pas abrogé;

- le texte néerlandais de l'E.M. parle de "documenten" (non précédé par un article défini) de sorte qu'il semble que l'élargissement des actes enregistrables aux copies porte sur tous les contrats possibles; dans le texte français, il est toutefois bel et bien question de "les documents" et non de "des documents". "Les documents" dans la seconde phrase de l'exposé fait le lien avec "les baux" dans la première phrase.

- la loi-programme modifie uniquement la réglementation en matière d'enregistrement de (certains) contrats de bail, et non d'autres contrats. Le gouvernement n'avait clairement pas l'intention de modifier l'article 2 du C. enreg. pour toutes les formes de contrats; si cela avait été le cas, il aurait certainement explicité cette intention dans l'exposé des motifs et aussi mis l'accent sur ce point dans ses contacts avec la presse ;

- dans la discussion générale des articles concernés, il est dit textuellement que "pour les autres contrats de location (bail commercial, bail à ferme, location de lieux d'exploitation, location de nature mixte) rien ne change", ce qui à fortiori vaut pour tous les autres contrats à enregistrer :]

a) Copies des originaux signés à la main



## Droit des Baux

### Enregistrement - Bail d'habitation - Formalités Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (circulaire)

12. Concrètement, un acte sous seing privé "de bail d'une habitation" pourra être présenté à la formalité de l'enregistrement par dépôt au bureau compétent ou par envoi via la poste au bureau compétent d'une copie de l'acte original signée par les deux parties (15). Une copie de l'original signé par une des parties suffit cependant, si c'est l'autre partie qui demande l'enregistrement. Les signatures visées ne doivent bien entendu avoir été placées à la main que sur l'original (16); la copie doit contenir la reproduction photographique de ces signatures.

[15. Avant l'entrée en vigueur de la loi-programme, l'administration enregistrait déjà les originaux des contrats de bail et les annexes y jointes, envoyées au bureau compétent via la poste, moyennant le paiement préalable des sommes dues. Cette possibilité continuera bien entendu d'exister à l'avenir pour les contrats de bail autres que les "actes de bail d'une habitation".

16. Il n'appartient pas à l'administration de vérifier si c'est effectivement le cas - l'administration peut admettre que c'est le cas si la (les) signature(s) exigée (s) est (sont) reproduite(s) sur la copie.]

La présentation à l'enregistrement peut aussi se faire par le biais d'un fax adressé au bureau de l'enregistrement compétent. Un tel fax sera désormais considéré par l'administration comme une copie enregistrable de "l'acte original de bail d'une habitation", à la condition que le fax porte la reproduction photographique de la signature apposée sur l'original, soit par toutes les parties concernées, soit par la partie autre que celle qui sollicite l'enregistrement.

Une annexe e-mail (attachement) qui contient une copie digitale (scan) du contrat de bail (avec les signatures nécessaires, voir ci-avant), constitue également un moyen de soumettre un "acte de bail d'une habitation" à la formalité de l'enregistrement. Pour des raisons pratiques, il faut insister auprès de celui qui souhaite soumettre un contrat à la formalité de l'enregistrement de cette manière, d'en fournir la copie digitale en format PDF (Portable Document Format). L'administration déclinera toute responsabilité pour enregistrement tardif ou défaut d'enregistrement lorsque la copie digitale n'est pas envoyée en format PDF et que la partie qui demande l'enregistrement a été immédiatement informée par le bureau de l'enregistrement compétent du fait que la copie digitale doit être envoyée en format PDF pour pouvoir être enregistrée.

13. Remarques 1 : qui des annexes ?

(...)