



## CIRC 04.07.07/1

### Circulaire n° 12/2007 dd. 04.07.2007

*Bail - Bail d'habitation - Résidence principale - Obligation d'un écrit - Etat des lieux - Exigences élémentaires - Conditions minimales*

- **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 (I) du 27 décembre 2006 (M.B. du 28 décembre 2006) 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 09.05.2007.

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) (1), publiée au Moniteur belge du 08.05.2007 (éd. 3);
- l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (2), publiée au Moniteur belge du 05.06.2007.

*[(1) Loi qui règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution (bicaméral optionnel).*

*(2) Loi qui règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution (bicaméral obligatoire).]*

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 09.05.2007, au sujet du coût de l'enregistrement des annexes aux contrats de bail visés à l'article 19, 3°, a) du C. enreg.

#### **1. Obligation d'un écrit.**

Le nouvel article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (3) 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 15.06.2007 (4), 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 1714bis du C. 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**.

*[(3) Inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer.*

*(4) Date d'entrée en vigueur de la loi du 26 avril 2007.]*

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°. Il en va de même pour les contrats oraux qui, par application de l'article 1erbis visé ci-avant, sont repris dans un écrit. S'ils tombent sous l'application de l'article 19, 3°, a) (affectés exclusivement au logement) il sont enregistrés gratuitement par application de l'article 161, 12° du C. enreg.; 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.

## **2. Etat des lieux obligatoire et enregistrement obligatoire**

L'alinéa 1er, remplacé (5), du § 1er de l'article 1730 du Code civil est désormais rédigé comme suit:

*[Par l'article 100 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV).]*

«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 1erbis 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 (6), à l'exception toutefois des baux à ferme qui sont exclus de son application par le § 4 de l'article.

*[(6) L'obligation de dresser un état des lieux vaut donc aussi, par exemple, dans le cadre d'un bail commercial.]*

L'obligation de présenter à la formalité de l'enregistrement l'état des lieux - qui est devenu obligatoire - est en premier lieu (7) établie dans le cadre de la protection du bailleur (et du locataire) sur le plan du droit civil (8). 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.

*[(7) Cette obligation n'a en effet pas été inscrite dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.*

*(8) Voir le rapport de la commission de la Justice de la Chambre Doc 51 2873/020, p 37 – voir aussi, plus loin, la note de bas de page n° 12.]*

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 (9), 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.

*[(9) Toutefois pas à peine de nullité, de sorte que l'état des lieux pourrait aussi être dressé plus tard.]*

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. enreg. (10). 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 (11) et, dans le même temps, eu égard aux déclarations du Ministre de la Justice à la Commission de la Chambre (12), 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.

*[(10) Art. 11, alinéa 2, du C. enreg.]*

*(11) La gratuité qui a été inscrite dans l'article 161, 12° dans le cadre de la réforme fiscale a été introduite pour supprimer tout obstacle pécuniaire à l'enregistrement d'un bail relatif au logement d'une famille ou d'une personne seule. Cette ratio legis serait totalement mise à néant si, à l'occasion de l'établissement par la loi d'une obligation de dresser et de présenter à l'enregistrement un état des lieux, des sommes devaient à nouveau être dues. Pour les baux autres que ceux visés ci-avant, ce n'était pas le but de la loi du 27 décembre 2006 de modifier quoi que ce soit aux règles en vigueur.*

*(12) Voir le Rapport de la Commission de la Justice de la Chambre Doc 51 2873/020, p 37 "La Ministre (de la Justice) répond que le projet défend en effet tant les intérêts du preneur que ceux du bailleur. L'état des lieux doit être enregistré en même temps que le bail. En l'absence d'enregistrement, il reste néanmoins opposable au preneur qui a signé le document. L'enregistrement est gratuit, même s'il n'est pas effectué en même temps que l'enregistrement du bail.".]*

### **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 à trait et est joint à un contrat de bail qui, conformément à l'article 161, 12°, du C. enreg. (13) est enregistré gratuitement, l'administration admet que **la gratuité de l'enregistrement** vaut aussi pour l'enregistrement de l'état des lieux ;

[(13) 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 .enreg, 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. enreg. ;

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 (14) a également été modifié par la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (15). Le § 1er de cet article est désormais rédigé comme suit :

*[(14) Cet article ne vaut donc pas pour les kots d'étudiant; l'article 1714bis du Code civil n'a rendu applicable aux kots d'étudiant que l'article 1erbis de la loi sur les baux à loyers (obligation d'un contrat écrit).*

*(15) Voir l'article 101 de cette loi.]*

"§ 1. 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

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien 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 1er.

**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 11bis rédigé comme suit:

« § 1er. Le Roi (16) 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.

*[(16) Voir l'A.R. du 4 mai 2007 « pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil », Moniteur belge du 21.05.2007.]*

**§ 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°s 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° 3), les "conditions minimales" (n° 4.1) et "l'annexe" (n° 4.2), ce qui a été dit dans la circulaire n° 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 NECKEBROECK

---