



CIRC 09.05.07/1

Circulaire n° 10/2007 (AAF 6/2007) dd. 09.05.2007

Bail - Bail d'habitation - Formalité - Délai - Personne tenue à l'obligation - Personne tenue au paiement - Enregistrement gratuit

Droits d'enregistrement fédéraux - 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

Le Moniteur belge du 28 décembre 2006 a publié la Loi-programme (I) 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).]

* *

*

COMMENTAIRE

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'Etat 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'Etat 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^o, a) du C. enreg.)". Dans le chapitre II, section 2, il est précisé que le renvoi au nouvel article 19, 3^o, 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.

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^o, 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^o 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^o, 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^o, 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 relevant 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.

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 les 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. 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 bail d'une habitation" - 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 a fortiori vaut pour tous les autres contrats à enregistrer ;]

a) Copies des originaux signés à la main

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 signée 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. **Remarque 1**: quid des **annexes**?

Les annexes du contrat de bail peuvent également être présentées à la formalité de l'enregistrement sous la forme d'une copie envoyée via la poste, par fax ou e-mail (copie jointe en format PDF). Mais pour qu'elles puissent être enregistrées gratuitement, il faut que cette présentation ait lieu concomitamment avec la présentation au bureau de l'enregistrement compétent de (l'original ou la copie) du contrat de bail lui-même **et, en outre**, que le contrat de bail ou une déclaration faite au pied du contrat réfère expressément à ces annexes (voir aussi plus loin : coût de l'enregistrement des "actes de bail d'une habitation" – numéro 25).

14. **Remarque 2**: **quid** du prescrit de l'**article 21¹ du C. enreg.**?

L'article 21¹ du C. enreg. n'a pas été modifié par la loi-programme. En vertu de cet article, la personne qui présente à l'enregistrement un acte portant bail, sous-bail ou cession de bail des biens immeubles (17) situé en Belgique doit joindre à l'acte présenté:

[17. L'article 21¹ du C. enreg. parle, entre autres, des actes sous seing privé ou des actes passés à l'étranger appartenant à ceux qui sont prévus à l'article 19, 3°. Cela vaut donc en principe aussi bien pour les actes visés par l'article 19, 3°, a) du C. enreg. que pour les actes visés par l'article 19, 3°, b) du C. enreg.]

- soit un deuxième exemplaire de l'acte revêtu des mêmes signatures que l'original ;
- soit une copie de l'acte, certifiée conforme par au moins une des parties

Il est clair que ce prescrit ne peut être suivi à la lettre lorsque la présentation à la formalité de l'enregistrement s'effectue suivant un des nouveaux modes de présentation (18). C'est pourquoi le bureau où l'acte est enregistré procédera lui-même à la réalisation de la copie (19) qui reste conservée dans le bureau lorsqu'un acte sous seing privé ou passé à l'étranger visé à l'article 19, 3°, a) est présenté par fax ou sous forme d'une annexe PDF à un e-mail.

[18. La présentation à l'enregistrement par envoi au bureau compétent via la poste n'est pas un nouveau mode de présentation. L'article 211 du C. enreg. reste donc applicable quand un acte visé par l'article 19, 3°, a) ou b) est présenté à l'enregistrement.]

19. *Forcément non signée par une des parties.]*

15. Bien que le Code n'en dise rien, l'administration a décidé que le bureau compétent conservera également une copie réalisée par ses soins des **annexes** qui sont jointes à un acte sous seing privé ou passé à l'étranger visés par l'article 19, 3°, a), lorsqu'elles sont présentés ensemble avec l'acte, à la formalité de l'enregistrement.

b) Copies des originaux qui sont signés électroniquement.

16. La possibilité prévue à l'article 2 du C. enreg. de rédiger les "actes de bail d'une habitation" entièrement sous forme électronique (c.-à-d. y compris la signature de toutes les parties avec leur signature électronique) et ensuite de procéder à l'enregistrement par voie électronique, doit être vue comme une anticipation d'une situation qui sera peut-être habituelle dans un avenir proche. Mais, dans la situation actuelle, il ne peut pas encore être fait usage de cette possibilité parce que l'administration n'est pas encore équipée pour vérifier si de tels contrats sont bien munis des signatures électroniques requises.

Chapitre IV. – Délai pour la présentation à la formalité de l'enregistrement

17. Pour les "actes de bail d'une habitation" sous seing privé et authentiques passés à l'étranger, le délai dans lequel l'acte doit être présenté à la formalité de l'enregistrement est ramené de quatre à **deux mois** (art. 63 de la loi-programme - art 32, 5° modifié, du C. enreg.).

18. Pour les actes *notariés* (belges) "de bail d'une habitation" et tous les autres contrats de bail conclus par actes *notariés* (belges), le délai pour la présentation à la formalité de l'enregistrement reste, comme par le passé, fixé à **15 jours** (art. 32, 1° du C. enreg.).

19. Pour les de bail sous seing privé et passés dans la forme authentique à l'étranger, *autres que ceux visés sous le numéro 17*, le délai reste fixé à **4 mois** (art. 63 de la loi-programme - art. 32, 5° modifié, du C. enreg.).

Chapitre V. – Personnes tenues de l'obligation de présentation à l'enregistrement.

20. Pour les actes de "bail d'une habitation" sous seing privé et authentiques passés à l'étranger, l'obligation de présentation à l'enregistrement incombe **exclusivement** au **bailleur** (art. 64, 2° de la loi-programme - art. 35, alinéa 1er, 7° rétabli, du C. enreg.).

Le législateur a estimé utile d'inscrire également, de manière expresse, cette obligation du bailleur dans la "loi (20) sur les loyers".

[20. Voir annexe 3, n° 5bis.]

Remarque: bien que le locataire ne soit plus tenu de présenter un tel bail à l'enregistrement, il peut naturellement encore toujours le faire de sa propre initiative. Il peut en effet avoir intérêt à ce que le bail reçoive date certaine le plus rapidement possible.

21. Pour les actes *notariés* (belges) de "bail d'une habitation" et tous les autres contrats de bail conclus par actes *notariés* (**belges**), l'obligation de présentation à l'enregistrement incombe, en principe, comme par le passé, au **notaire** (art. 35, alinéa 1er, 1°, du C. enreg.).

22. Pour les actes de bail sous seing privé et passés à l'étranger dans la forme authentique, *autres que ceux visés sous le numéro 20*, l'obligation de présenter l'acte à l'enregistrement incombe, comme par le passé, **tant au bailleur qu'au locataire** (art. 64, 1° de la loi-programme - art. 35, alinéa 1er, 6° modifié, du C. enreg.).

Chapitre VI. – Sanction pour cause de présentation tardive à l'enregistrement.

23. L'article 41 du C. enreg. n'a pas été modifié par la loi-programme. Il s'ensuit que la

présentation tardive à l'enregistrement d'un "acte de bail d'une habitation" rend exigible une amende fiscale de 25 euros (le montant minimum de l'amende s'applique en raison de la gratuité de la formalité). S'il s'agit d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique passé à l'étranger, le paiement de cette amende ne peut être réclamé qu'au bailleur étant donné que l'obligation de présentation à l'enregistrement d'un tel acte repose uniquement sur le bailleur.

Au lieu d'augmenter la sanction fiscale existante, le législateur a choisi d'inciter le bailleur au respect de son obligation de présentation à l'enregistrement au moyen d'une nouvelle sanction civile.

La sanction civile prévoit que, tant que le contrat de bail n'est pas enregistré **après** l'expiration du délai de deux mois fixé dans le C. enreg. dont dispose le bailleur pour présenter le contrat à l'enregistrement, le locataire peut mettre fin au bail sans devoir respecter le délai de préavis et les indemnités légalement établis (21).

[21. Voir l'annexe 3, n° 3, § 5, nouvel alinéa 3.]

Il est à noter que la sanction civile ne peut naturellement s'appliquer que sur les "actes de bail d'une habitation" qui tombent sous l'application de la loi sur les loyers. Comme déjà énoncé ci-avant, la notion "actes de bail d'une habitation" ne recouvre que les actes qui tombent sous l'application de la loi sur les loyers. Pour les "actes de bail d'une habitation" qui ne sont pas destinés avec l'accord express ou tacite du bailleur et à partir de l'entrée en jouissance, à la résidence principale du locataire, il n'existe donc qu'une sanction fiscale.

Enfin, il faut encore attirer l'attention à cet égard sur le fait que la loi sur les loyers (22) établit que les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont intégralement à la charge du bailleur. Une clause du contrat qui autorise le bailleur à, le cas échéant, répercuter sur le locataire l'amende infligée pour cause de présentation tardive à l'enregistrement, est donc nulle (23).

[22. Voir l'annexe 3, n° 5bis

23. Evidemment, la présence d'une telle clause dans le contrat n'empêche pas son enregistrement. L'administration n'est en effet pas juge de la validité (des clauses) du contrat.]

Chapitre VII. – Les "actes de bail d'habitations" non seulement exemptés du droit proportionnel mais désormais aussi exemptés du droit fixe général.

24. À côté de la simplification de la manière de présenter à l'enregistrement un "acte de bail d'une habitation", le législateur compte sur le fait que la réalisation de la gratuité de l'enregistrement d'un tel acte, contribuera à un meilleur respect, par le bailleur, de son obligation de présentation à la formalité de l'enregistrement.

Les *contrats* "de bail d'habitations" étaient exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général depuis la loi du 10 avril 1991 (art. 159, 13°, du C. enreg.).

Le législateur a aussi voulu exempter, par la loi-programme, ces types de contrats du droit fixe général. Pour ce faire, ils ont été transférés de l'article 159, 13° du C. enreg. – qui a donc été abrogé – vers l'article 161, 12° du C. enreg. La rédaction de la nouvelle disposition a aussi été légèrement adaptée à la terminologie habituelle de l'article 161. Il a déjà été signalé antérieurement que le renvoi, dans nouvel article 161, 12°, aux "actes visés dans l'article 19, 3°, a)" doit être interprété largement : **l'enregistrement gratuit vaut non seulement pour les actes sous seing privé et les actes authentiques passés à l'étranger "de bail d'habitations" mais aussi pour les actes notariés (belges) "de bail d'habitations"** (voir le Chapitre II, section II, ci-avant).

25. Quid avec les **annexes** d'un "acte de bail d'une habitation" - sont-elles aussi enregistrées gratuitement ?

En principe, chaque annexe est soumise au droit fixe général de 25 euros. L'article 161, 12°, du C. enreg. ne prévoit en effet que l'enregistrement gratuit des "actes de bail d'une habitation" eux-mêmes et non l'enregistrement gratuit des annexes des actes visés à l'article 19, 3°, a).

À la demande de l'administrateur général de la documentation patrimoniale sur l'intention du législateur en la matière, le Ministre des finances a toutefois décidé que lesdites annexes seront enregistrées gratuitement si les deux conditions suivantes sont remplies simultanément:

1. l'annexe doit être présentée avec le contrat de bail au bureau de l'enregistrement compétent;
2. le contrat de bail lui-même ou une déclaration au pied du contrat doit référer expressément à cette annexe

Chapitre VIII. Désormais, plus de droit de timbre.

26. L'article 76 de la loi-programme prévoit l'exemption du droit de timbre sur les "actes de bail d'habitations" dans *l'éventualité* où l'abrogation du Code des droits de timbre (24) ne serait pas effectivement entrée en vigueur à la date du 1er janvier 2007. Etant donné que cette abrogation est bien entrée en vigueur le 1er janvier 2007, il faut considérer l'article 76 de la loi-programme comme étant implicitement abrogé à la même date. Pour les actes de bail établis et signés à partir du 1er janvier 2007, il n'est plus dû de droit de timbre parce que cet impôt a été supprimé avec entrée en vigueur à cette date.

[24. Loi du 19/12/2006 transformant le Code des taxes assimilées au timbre en Code des droits et taxes divers, abrogeant le Code des droits de timbre et portant diverses autres modifications législatives, Moniteur belge du 29/12/2006, et Arrêté royal du 21/12/2006 transformant le règlement général sur les taxes assimilées au timbre en arrêté d'exécution du Code des droits et taxes divers, abrogeant l'arrêté du Régent relatif à l'exécution du Code des droits de timbre et portant diverses autres modifications à des arrêtés d'exécution, Moniteur belge du 29/12/2006.]

27. Pour des raisons pratiques, l'administration de la documentation patrimoniale a décidé de ne plus demander le paiement du droit de timbre pour les contrats de bail qui ont été conclus avant le 1er janvier 2007 mais qui ne sont présentés à l'enregistrement qu'à partir de cette date. Le fait que ces écrits soient néanmoins timbrés lors de la présentation à l'enregistrement n'ouvre aucun droit à restitution.

Chapitre IX. "Acte de bail d'une habitation" soumis à un droit d'écriture (=droit divers) ?

28. A ce propos, il est renvoyé à la circulaire relative à la loi du 19/12/2006 et à l'arrêté royal du 21/12/2006 dont il est question dans la note de bas de page n°24. On peut se limiter ici à la remarque qu'un "acte **sous seing privé** de bail d'une habitation" n'est, à tous égards, pas soumis à un droit (divers) d'écriture. Un acte **notarié** "de bail d'une habitation" est en principe lui, bien soumis à un droit d'écriture (dans ce cas 50 euros). Les "actes notariés de bail d'une habitation" n'ont pas été repris dans la liste des exemptions de l'article 21 du Code des droits et des taxes divers.

Chapitre X. Entrée en vigueur – application dans le temps de l'ancienne et de la nouvelle législation

29. Pour la plupart des modifications au Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, commentées dans cette circulaire, la loi-programme contient une disposition expresse d'entrée en vigueur.

30. C'est notamment le cas pour :

- l'article **62** (modification de l'article 19, 3° du C. enreg.) et l'article **65** (abrogation de

l'article 159, 13° du C. enreg.) de la loi-programme: ces articles sont entrés en vigueur le 1er janvier 2007;

Remarques :

- La modification de l'article 19, 3° n'a, strictement parlant, rien modifié à la portée de cette disposition. Ce sont encore toujours les mêmes actes qui, par application de cette disposition, doivent obligatoirement être soumis à la formalité de l'enregistrement. Pour des raisons techniques et légistiques, on a seulement fractionné une catégorie existante en deux sous-catégories pour l'application d'autres dispositions du Code. En ce qui concerne l'article considéré en lui-même, la date d'entrée en vigueur n'a donc aucune conséquence pratique.
- L'entrée en vigueur de l'abrogation de l'article 159, 13° du C. enreg. au 1er janvier 2007 entraîne que les actes "de bail d'une habitation" qui datent d'avant de cette date et qui sont présentés à la formalité de l'enregistrement à partir de cette date, restent, **en principe - voir le commentaire de la disposition temporaire particulière dans le Chapitre XI ci-après** - régis par cet article: ils ne sont pas enregistrés gratuitement mais restent exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général.
- l'article **63** (modification de l'article 32, 5°, du C. enreg.), l'article **64** (modification de l'article 35, alinéa 1er, du C. enreg.) et l'article **66** (insertion d'un nouveau 12° à l'article 161 du C. enreg.) de la loi-programme : ces dispositions s'appliquent aux actes qui sont datés d'à partir du 1er janvier 2007.

Remarque: en ce qui concerne **l'application de la législation dans le temps** cela signifie donc en principe que :

- pour les "actes de bail d'une habitation" (interprétation restrictive) qui sont datés d'avant le 1er janvier 2007 mais qui sont soumis à la formalité de l'enregistrement après cette date :
 - l'obligation de présentation à l'enregistrement incombe au locataire et au bailleur ;
 - le délai pour cette présentation s'élève à quatre mois à compter de la date de l'acte ;
 - l'amende fiscale pour présentation tardive - due indivisiblement par le locataire et le bailleur - est:
 - égale à l'ancien droit proportionnel de 0,20 p.c. (25) si l'acte devait avoir été enregistré avant le 2 juin 1991 (26);
 - égale à 25 € (minimum de l'amende établie par l'article de 41 du C. enreg) si le dépassement du délai pour une présentation à temps survient à partir du 2 juin 1991;
 - le droit proportionnel de 0,20 p.c est dû si l'acte date d'avant le 2 juin 1991 et que, à partir de cette date jusque et y compris le 31 décembre 2006, il est dû le montant du droit fixe général existant à la date de l'acte, à savoir :
 - 18,60 € (750 BEF) dans la période du 2 juin 1991 jusque et y compris le 4 août 1993 ;
 - 25 € dans la période du 5 août 1993 jusque et y compris le 31 décembre 2006
- pour les "actes de bail d'une habitation" (interprétation restrictive) qui sont datés d'à partir du 1er janvier 2007, c'est la nouvelle réglementation qui s'applique, de sorte que :
 - seul le bailleur est tenu à la présentation;
 - le délai de la présentation s'élève à deux mois au lieu de quatre mois;
 - l'amende fiscale pour présentation tardive à l'enregistrement s'élève à 25 € et ne peut être recouvrée qu'à l'encontre du bailleur;
 - l'enregistrement est gratuit.

[25. Sous réserve du montant minimal de l'art. 41 du C. enreg. applicable à l'époque.

26. *Date d'entrée en vigueur de la loi du 10 avril 1991 complétant l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, par laquelle les "actes de bail d'une habitation" ont été exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général.]*

Ci-après (Chapitre XI), nous verrons que la "disposition temporaire particulière" de la loi-programme **met de côté, pendant une "période de régularisation", les règles décrites ci-dessus** en ce qui concerne l'application dans le temps du droit dû et de l'amende éventuellement due pour présentation tardive à l'enregistrement. **Après cette période, les règles ci-dessus reprennent leur entière vigueur.**

31. Ce n'est par contre pas le cas pour la modification par l'article 61 de la loi-programme de l'article 2 du C. enreg., ce qui entraîne que la **présentation à l'enregistrement** d'un acte sous seing-privé ou authentique passé à l'étranger "de bail d'une habitation" (et les annexes qui y sont jointes), peut effectuée au moyen d'une copie transmise au bureau compétent **via le fax ou comme annexe à un e-mail, n'est possible que depuis le 7 janvier 2007** (= dix jours après la publication de la loi-programme). La date à laquelle la copie parvient au bureau est déterminante pour établir si la copie peut – ou non – être considérée comme un type d'acte enregistrable. Ni la date de la convention, ni celle de l'acte, n'ont d'importance à cet égard.

32. En ce qui concerne l'article **76** de la loi-programme (exemption du droit de timbre pour les "actes de bail d'une habitation"), l'article 77 de la même loi établit qu'il s'applique *aux actes présentés à l'enregistrement à partir du 1er janvier 2007.*

Plus avant (voir le numéro 20) il a été indiqué que les articles 76 et 77 ont été repris dans la loi-programme dans *l'éventualité* où l'abrogation du Code des droits de timbre ne serait pas effectivement entrée en vigueur à la date du 1er janvier 2007. Bien que l'article 76, dans la pratique, soit apparu superflu (voir numéro 20), l'article 77 de la loi-programme n'est pas sans intérêt.

L'abrogation du Code des droits de timbre est entrée en vigueur le 1er janvier 2007. Etant donné que le droit de timbre était dû à la date de la *rédaction* d'un acte soumis à ce droit (= fait imposable), des droits de timbre devraient encore être acquittés sur les actes sous seing privé ou passés à l'étranger de "bail d'une habitation" qui datent d'avant le 1er janvier 2007.

Comme déjà mentionné sous le numéro 21, l'administration a décidé de ne plus demander le paiement du droit de timbre pour les "actes de bail d'une habitation" qui datent d'avant le 1er janvier 2007 mais qui sont présentés à l'enregistrement à partir de cette date (27). Cette décision n'a pas seulement été dictée par des raisons pratiques; elle se fonde aussi sur le texte de l'article 77 de la loi-programme. Le législateur n'a en effet pas choisi la date de *rédaction* de l'acte (28) (le fait imposable) mais bien la date de la *présentation à l'enregistrement comme point de départ* de l'application dans le temps de l'ancienne législation (droit de timbre) et de la nouvelle législation (plus de droit de timbre), et s'est, à cet égard, clairement écarté des règles normales d'application dans le temps d'une ancienne et d'une nouvelle législation fiscale (29). Ce n'est pas parce que la disposition de l'article 76 de la loi-programme est par la suite apparue comme superflue, qu'on peut négliger la volonté du législateur – comme il ressort de l'article 77 - de ne plus percevoir dès le 1er janvier 2007, le droit de timbre sur les actes "portant bail d'une habitation" qui datent d'avant le 1er janvier 2007 mais qui sont présentés à la formalité de l'enregistrement à partir de cette date.

[27. Pour rappel : le fait qu'un tel contrat de bail soit néanmoins présenté timbré ne fait pas naître de droit à la restitution -voir le n° 27.

28. *Auquel cas l'entrée en vigueur de l'article 76 de la loi-programme pouvait être fixée – sans plus – au 1er janvier 2007.*

29. *Suivant les règles ordinaires d'application de la législation fiscale dans le temps, il faut regarder la date à laquelle le fait imposable s'est produit pour déterminer si c'est l'ancienne ou bien la nouvelle législation qui s'applique. S'écartant de la règle ordinaire, le législateur a choisi*

ici un élément externe (la présentation à l'enregistrement) pour délimiter l'application dans le temps de l'ancienne et de la nouvelle législation.]

Chapitre XI. Disposition temporaire particulière – période de régularisation

33. La nouvelle réglementation de l'enregistrement des "actes de bail d'une habitation", avec ses sanctions civiles et fiscales en cas de non-respect de l'obligation de présentation (à temps) à la formalité de l'enregistrement, ne produira son plein effet qu'après l'expiration de la période de transition prévue par la **disposition temporaire particulière de l'article 71 de la loi-programme** (selon le cas, le 1er juillet ou le 1er octobre 2007). Dans ce sens, il faut nuancer – en ce qui concerne certains de ses aspects - l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du C. enreg. commentées au chapitre X.

34. Le but de la période de transition est en premier lieu d'offrir aux citoyens (30) qui n'ont pas respecté, sous l'application de l'ancienne législation, leur obligation de présentation à l'enregistrement les "actes portant bail d'une habitation", la possibilité d'encore présenter ces actes à l'enregistrement sans devoir payer le droit (31) normalement dû ou encourir la sanction fiscale pour cause de présentation tardive.

[30. Il peut être admis que le renvoi dans l'article 71 de la loi-programme, à l'article 19, 3° a) du C. enreg., (voir le Chapitre - section 2) est entendu de manière restrictive et ne vaut donc que pour les "actes de bail d'une habitation" sous seing privé ou passés à l'étranger

31. Pour les actes datés d'avant le 2 juin 1991, c'est le droit proportionnel de 0,20 % (amende légale = droit) ; pour les actes datés à partir du 2 juin 1991 jusque y compris le 31 décembre 2006, c'est le droit fixe général (amende légale = minimum € 25) en vigueur à la date de l'acte.]

33. Ils peuvent donc, **gratuitement sur le plan fiscal**, aussi bien sur le plan des droits que sur celui de l'amende fiscale pour enregistrement tardif (32) - **se mettre en règle** et ainsi donc aussi – ce qui pour les bailleurs est le plus important dans la pratique – éviter l'application éventuelle des "sanctions" civiles.

[32. Voir aussi, pour ce qui concerne les droits de timbre, les n° 26 et 27.]

34. La période de régularisation court en principe du **1er janvier 2007 jusque et y compris le 30 juin 2007**.

Le gouvernement **peut** toutefois **prolonger** la période de régularisation **jusqu'au 30 septembre 2007** si après une évaluation **au cours du mois d'avril de cette année**, il devait apparaître que l'objectif poursuivi en matière de présentation à la formalité de l'enregistrement d'anciens contrats encore en cours, n'est pas suffisamment atteint.

34. La disposition de régularisation établit expressément qu'elle trouve à s'appliquer aussi bien aux actes qui sont datés d'avant le 1er janvier 2007 (et donc soumis à l'ancienne législation) qu'aux actes qui ont été conclus au cours de la période de transition (et qui sont donc, en principe, déjà soumis à la nouvelle législation).

Quelques exemples en guise d'illustration.

On suppose que la période de régularisation se termine le 30 juin 2007.

Cas	Date de l'acte	Date de présentation	Droit dû	Amende due et débiteur (s)
1 a)	1/2/1990	1/2/2007	gratuit	-
b)	1/2/1990	1/7/2007	0,20 %	amende = 1 x droit

				L+B
2 a)	1/2/1992	1/2/2007	gratuit	-
b)	1/2/1992	1/7/2007	18,60 € (750 fr.)	25 € L+B
3 a)	1/2/1995	1/2/2007	gratuit	-
b)	1/2/1995	1/7/2007	25 €	25 € L+B
4 a)	1/2/2007	1/3/2007	gratuit	-
b)	1/2/2007	1/5/2007	gratuit	-
c)	1/2/2007	1/7/2007	gratuit	25 € B
5 a)	1/7/2007	1/8/2007	gratuit	-
b)	1/7/2007	1/12/2007	gratuit	25 € B

Dans la dernière colonne du tableau, L signifie "locataire" et B signifie "bailleur".

Il est important ici de savoir:

a) que le droit fixe général:

- s'élevait à 750 fr (18,60 €) du 1er janvier 1990 jusque et y compris le 4 août 1993;
- s'élève à 25 € depuis le 5 août 1993 et jusqu'à aujourd'hui;

b) que les baux dont il est question ici étaient soumis

- à un droit proportionnel de 0,20% jusque et y compris le 1 juin 1991;
- au droit fixe général de 750 fr (18,60 €) dans la période du 2 juin 1991 jusque et y compris le 4 août 1993;
- au droit fixe général de 25 € dans la période du 5 août 1993 jusqu'au 31 décembre 2006.

Chapitre XII. Addendum – Dispositions civiles qui doivent inciter le bailleur à respecter son obligation de présentation à la formalité de l'enregistrement.

35. Étant donné qu'il ne s'agit pas ici d'une matière fiscale, et que donc l'administration de la documentation patrimoniale ne peut s'immiscer dans la détermination de la portée précise de ces dispositions, il est, en ce qui concerne le contenu de ces mesures, simplement renvoyé au texte de la loi sur les loyers reprise en annexe 3 (33). Les mesures qui figurent dans cette loi ont été soulignées dans cette annexe.

[33. Voir aussi le n°23]

Comme mentionné dans l'exposé des motifs, les mesures civiles en cas de non-enregistrement d'un "acte de bail d'une habitation" **ne touchent pas tous les actes qui tombent sous cette notion** (34). Étant donné qu'elles sont inscrites dans la loi sur les loyers, elles ne peuvent trouver à s'appliquer que lorsque l'habitation concernée est la résidence principale du locataire.

[34. Voir le n° 5.]

Il suffit d'encre mentionner que ces mesures civiles produisent en principe leurs effets le 1er juillet 2007, étant entendu que si le gouvernement devait prolonger la période de régularisation, cette entrée en vigueur serait reportée au 1er octobre 2007.

AU NOM DU MINISTRE :

L'Administrateur général adjoint,

Paul NECKEBROECK

ANNEXE 1

EXTRAIT DU MONITEUR BELGE DU 28 DECEMBRE 2006

SERVICE PUBLIC FEDERAL CHANCELLERIE DU PREMIER MINISTRE

27 DECEMBRE 2006. – Loi- programme (I)

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

TITRE Ier. - Disposition générale

Article 1er. La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

TITRE II. – Finances

CHAPITRE Ier. - Mesures relatives à la lutte contre la fraude fiscale et à un meilleur recouvrement des impôts

...

CHAPITRE IV. - Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, du Code des droits de timbre, du Code des droits de succession et du Code des taxes assimilées au timbre

Section 1re. - Droits d'enregistrement

Sous-section 1re. - Modifications au Code

Art. 61.

Dans l'article 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les mots « , copies signées à la main ou par signature électronique, » sont insérés entre le mot « brevets » et les mots « ou originaux ».

Art. 62.

L'article 19, 3°, du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« 3° a) 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;

b) les actes, autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique. »

Art. 63.

L'article 32, 5°, du même Code, modifié par les lois du 13 août 1947 et du 25 juin 1973, est remplacé par la disposition suivante :

« 5° de deux mois, pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a), et de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, b); ».

Art. 64.

A l'article 35, alinéa 1er, du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le 6°, modifié par la loi du 14 avril 1965, l'arrêté royal du 12 décembre 1996 et la loi du 22 décembre 1988, les mots « , (b), » sont insérés entre les mots « 3° » et les mots « et 5° »;

2° le 7°, abrogé par la loi du 10 juin 1997, est rétabli dans la rédaction suivante :

« 7° au bailleur pour les actes sous seing privé ou passés à l'étranger visés à l'article 19, 3°, a). »

Art. 65.

L'article 159, 13°, du même Code, inséré par la loi du 10 avril 1991, est abrogé.

Art. 66.

L'article 161 du même Code, modifié par la loi du 22 décembre 1998 est complété comme suit :

« 12° les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a); ».

Art. 67. –art.69.

... (pas relevants dans le cadre de cette circulaire)

Art. 70.

Les articles 62 et 65 entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

Les articles 63 et 64 et 66 sont applicables aux actes datés à partir du 1er janvier 2007.

Sous-section 2. - Disposition temporaire particulière

Art. 71. Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, présentés à l'enregistrement à partir du 1er janvier 2007 jusqu'au 30 juin 2007 sont enregistrés gratuitement, peu importe qu'ils soient datés d'avant ou d'après le 1er janvier 2007. Pour ces actes, il n'est pas dû d'amende pour présentation tardive à l'enregistrement.

Sur la base d'une évaluation au cours du mois d'avril 2007, le Roi peut remplacer la date du 30 juin 2007 par la date du 30 septembre 2007.

Art. 72. L'article 71 entre en vigueur le 1er janvier 2007.

Sous-section 3. - Modification du Code civil

Art. 73.

A l'article 3, § 5, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application. »

Art. 74.

Un article 5bis, rédigé comme suit, est inséré entre les articles 5 et 6 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil :

« Art. 5bis. - L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge. »

Art. 75. Les articles 73 et 74 entrent en vigueur le 1er juillet 2007.

Au cas où le Roi, sur la base d'une évaluation au cours du mois d'avril 2007 comme prévu à l'article 71, alinéa 2, remplace la date du 30 juin 2007 par la date du 30 septembre 2007, Il remplace aussi la date du 1er juillet 2007 visée à l'alinéa 1er par la date du 1er octobre 2007

Section 2. - Droits de timbre

Art. 76. L'article 591 du Code des droits de timbre, modifié par la loi du 21 février 2003, est complété comme suit :

« 64° les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. »

Art. 77. L'article 76 s'applique aux actes présentés à l'enregistrement à partir du 1er janvier 2007.

...

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le Moniteur belge.

Donné à Châteauneuf-de-Grasse, le 27 décembre 2006.

ALBERT
Par le Roi :

Pour le Premier Ministre, absent :

La Vice-Première Ministre et Ministre de la Justice,
Mme L. ONKELINX

La Ministre de la Justice,
Mme L. ONKELINX

Pour le Ministre des Finances, absent :
La Ministre des Classes moyennes et de l'Agriculture,

Mme S. LARUELLE

Pour la Ministre du Budget et de la Protection de la Consommation, absent :
Le Ministre de la Mobilité,
R. LANDUYT

Le Ministre de l'Intérieur,
P. DEWAELE

Pour le Ministre des Affaires étrangères, absent :
Le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Intérieur,
P. DEWAELE

Le Ministre de la Défense,
A. FLAHAUT

Le Ministre des Affaires sociales et de la Santé publique,
R. DEMOTTE

La Ministre des Classes moyennes,
Mme S. LARUELLE

Pour le Ministre de l'Intégration sociale, absent :
La Vice-première Ministre et Ministre de la Justice,
Mme L. ONKELINX

Le Ministre de la Mobilité,
R. LANDUYT

Le Ministre des Pensions et Ministre de l'Environnement,
B. TOBBACK

Pour le Ministre de l'Emploi, absent :
Le Ministre de la Mobilité,
R. LANDUYT

La Secrétaire d'Etat au Développement durable,
Mme E. VAN WEERT

Pour le Secrétaire d'Etat aux Entreprises publiques, absent :
Le Ministre de la Mobilité,
R. LANDUYT

Scellé du Sceau de l'Etat :
La Ministre de la Justice,
Mme L. ONKELINX

ANNEXE 2

Textes coordonnés des articles modifiés du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe.

Article 2

Les actes sont enregistrés sur les minutes, brevets, copies signées à la main ou par signature électronique, ou originaux. Toutefois, sont enregistrés sur les expéditions, copies ou extraits,

les actes authentiques en minute passés en pays étranger.

Article 19

Doivent être enregistrés dans les délais fixés par l'article 32 :

1° les actes des notaires; les exploits et procès-verbaux des huissiers de justice; les arrêts et jugements des cours et tribunaux qui contiennent des dispositions assujetties par le présent titre à un droit proportionnel;

2° les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

3° a) 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;

b) les actes, autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique.

4° les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels;

5° les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui ont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des Etats membres de la Communauté économique européenne;

6° ...

7° ...

Sauf en ce qui concerne les nos 2, 3, 5 et 7, le présent article ne vise que les actes passés en Belgique.

Art. 32

Les délais pour faire enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement sont, savoir :

1° de quinze jours, pour les actes des notaires. Toutefois, ce délai est fixé à quatre mois à partir du décès des testateurs ou donateurs, pour les testaments et pour les donations y assimilées par l'article 141, 3°, 2e alinéa, pour leurs révocations, pour les attestations relatives aux testaments à forme internationale et pour les actes constatant le dépôt d'un testament par le testateur;

2° de quatre jours, pour les actes des huissiers de justice, autres que les protêts;

3° de dix jours, pour les arrêts et jugements des cours et tribunaux;

4° de quatre mois, pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

5° de deux mois, pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a), et de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, b);

6° d'un mois, pour les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels dressés par les autorités administratives et agents de l'Etat, des provinces, des communes et des établissements publics;

7° de quatre mois, pour les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui sont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des Etats membres de la Communauté économique européenne;

8° de huit jours à compter de la date de l'inscription du protêt dans le répertoire tenu par le dépositaire central conformément à l'article 9 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts.

Article 35

L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir :

1° aux notaires et aux huissiers de justice, pour les actes de leur ministère autres que les protêts;

2° au dépositaire central visé à l'article 2 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;

3° ...

4° aux notaires et huissiers de justice pour les actes qui sont annexés à leurs propres actes ou déposés en leurs mains, selon les prévisions de l'article 26, sans avoir été préalablement enregistrés;

5° aux autorités administratives et agents de l'Etat, des provinces, des communes et des établissements publics, pour les actes dressés par eux;

6° aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à l'article 19, 2°, 3°, b), et 5°, et pour les déclarations prévues à l'article 31;

7° au bailleur pour les actes sous seing privé ou passés à l'étranger visés à l'article 19, 3°, a).

L'obligation de faire enregistrer les arrêts et jugements des cours et tribunaux incombe aux greffiers. Par dérogation à l'article 5, ces arrêts et jugements sont enregistrés en débet.

L'obligation de payer les droits dont l'exigibilité résulte des arrêts et jugements des cours et tribunaux portant condamnation, liquidation ou collocation, incombe:

1° aux défendeurs, chacun dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation prononcée ou établie à sa charge, et aux défendeurs solidairement en cas de condamnation solidaire;

2° aux demandeurs dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation obtenue par chacun d'eux sans toutefois excéder la moitié des sommes ou valeurs que chacun d'eux reçoit en paiement.

Si des droits et amendes dus sur un jugement ou arrêt s'appliquent à une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique, ces droits et amendes sont dus indivisiblement par les personnes qui ont été parties à la convention.

Les droits et, le cas échéant, les amendes sont payés dans le délai d'un mois à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée à la poste de l'avis de paiement par le receveur de l'enregistrement.

Article 159

Sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général :

1° les déclarations de command, à condition:

- a) que la faculté de déclarer command ait été réservée dans l'acte d'adjudication ou de vente;
- b) que la déclaration soit faite par acte authentique;
- c) qu'elle soit notifiée par exploit d'huissier de justice au receveur de l'enregistrement ou que l'acte soit présenté à la formalité, au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication ou du contrat.

A défaut d'exécution de ces conditions, la déclaration de command est considérée comme une revente pour l'application du présent code. Par dérogation à ce qui précède :

- a) la déclaration de command dans les adjudications qui ont eu lieu légalement sous la condition suspensive de l'absence de surenchère, doit, pour être exemptée du droit proportionnel, être faite devant le notaire qui a procédé à l'adjudication ou lui être signifiée au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui où expire le délai légal de surenchère;
- b) la déclaration de command dans les adjudications par suite de surenchère sur aliénation volontaire d'immeubles, doit, pour être exemptée du droit proportionnel, être faite devant le notaire qui a procédé à l'adjudication ou lui être signifiée au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication.

Dans ces cas, la déclaration est inscrite ou mentionnée au pied du procès-verbal d'adjudication, sans qu'il soit besoin de la notifier au receveur de l'enregistrement;

2° les adjudications ensuite de folle enchère, de biens meubles ou immeubles, lorsqu'elles ne donnent pas lieu à un droit proportionnel supérieur à celui qui a été perçu sur la précédente adjudication. Dans le cas contraire, ce dernier droit est imputé sur le montant de l'impôt auquel donne lieu l'adjudication subséquente.

Le même régime est applicable aux adjudications en suite de surenchère dans le cas où la réserve de surenchère ne constitue pas une condition suspensive;

3° les conventions ayant pour objet la transmission de l'usufruit au nu-propriétaire, lorsque le droit proportionnel d'enregistrement ou le droit de succession a été payé par le nu-propriétaire, ou par un précédent nu-propriétaire dont il tient ses droits, sur la valeur de la pleine propriété;

4° ...;

5° et 6° ...;

7° les conventions translatives ou déclaratives autres que les apports soumis au droit prévu par l'article 115bis, ayant pour objet des immeubles situés en pays étranger, ainsi que les baux de pareils immeubles;

8° (*texte fédéral encore en application dans la Région de Bruxelles-Capitale; pour la Région wallonne et pour la Région flamande, voir les dispositions spécifiques sur fisconet*)

les aliénations translatives ou déclaratives à titre onéreux, autres que celles soumises au droit prévu par l'article 115bis, de bâtiments à ériger, en cours de construction ou nouvellement construits, à condition que la taxe sur la valeur ajoutée soit exigible pour la livraison des bâtiments aliénés;

les constitutions, cessions ou rétrocessions des droits réels visés à l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée portant sur des bâtiments à ériger, en cours de construction ou nouvellement construits, à condition que la taxe sur la valeur ajoutée soit exigible pour la constitution ou la cession de ces droits. L'exemption ne s'applique pas pour le terrain compris dans la convention.

Lorsque les bâtiments sont cédés en même temps que le fonds sur lequel ils sont érigés, moyennant un prix unique, le droit proportionnel relatif à la cession du fonds est calculé sur la valeur vénale de ce fonds à la date de la cession, compte tenu de son état avant le commencement des travaux. Lorsque les droits réels visés à l'alinéa 1er sont constitués ou cédés en même temps sur le fonds sur lequel les bâtiments sont érigés, moyennant un prix unique, le droit proportionnel relatif à la constitution ou à la cession desdits droits sur le fonds est calculé sur la valeur de ces droits à la date de la constitution ou de la cession, compte tenu de l'état du fonds avant le commencement des travaux. Dans ces cas, une déclaration souscrite conformément à l'article 168 indique les éléments nécessaires à la liquidation de l'impôt.

Si la convention porte sur l'usufruit ou la nue propriété du terrain, la base imposable est déterminée de la manière indiquée aux articles 47 à 50.

L'application des dispositions du présent 8° est subordonnée à l'indication dans l'acte ou dans un écrit annexé à cet acte avant l'enregistrement, des mentions suivantes :

- a) l'année au cours de laquelle a eu lieu, le cas échéant, le premier enrôlement au précompte immobilier du bâtiment sur lequel porte la convention;
- b) le bureau où l'assujetti doit déposer la déclaration en vue de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée;
- c) lorsque la convention est l'oeuvre d'un assujetti autre que celui visé à l'article 12, § 2, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, la date à laquelle il a manifesté l'intention d'effectuer l'opération avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas d'inexactitude de ces mentions, le cédant encourt une amende égale au droit éludé;

9° les contrats passés entre la Caisse générale d'épargne et de retraite et les membres des comptoirs agricoles, relatifs à la garantie fournie par ces derniers;

10° les contrats de location-financement d'immeubles visés à l'art. 44, § 3, 2°, b, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée;

11° les apports de biens à un groupement régi par la loi du 17 juillet 1989 sur les groupements d'intérêt économique ou à un groupement européen d'intérêt économique;

12° la remise aux membres du groupement d'intérêt économique ou du groupement européen d'intérêt économique des immeubles qu'ils ont apportés, lorsque celle-ci intervient ensuite du retrait de ces membres ou de la dissolution du groupement.

Si des immeubles sont acquis dans d'autres conditions que celles prévues à l'alinéa précédent, cette acquisition donne lieu, de quelque manière qu'elle s'opère, au droit établi pour les ventes;

13° ... (abrogé);

14° les apports à des sociétés civiles ou commerciales ayant soit leur siège de direction effective et leur siège statutaire en dehors de la Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective sur le territoire d'un des autres Etats membres de la Communauté européenne, de biens immeubles autres que ceux affectés ou destinés partiellement ou totalement à l'habitation et apportés par une personne physique, dans la

mesure où il y a attribution de parts sociales en rémunération de l'apport effectué. Lorsque l'apport porte à la fois sur des immeubles en Belgique et sur d'autres biens, la rémunération qui est faite autrement que par l'attribution de droits sociaux est réputée se répartir proportionnellement, nonobstant toute clause contraire, entre la valeur attribuée aux immeubles et celle attribuée aux autres biens et est imposée au droit prévu pour les ventes dans la mesure où elle se rapporte aux immeubles en Belgique.

En cas de déclaration inexacte concernant l'affectation ou la destination de l'immeuble, les droits complémentaires sont exigibles et chacune des parties encourt une amende égale aux droits.

Article 161

(version fédérale qui est restée applicable aux droits d'enregistrement fédéraux; pour ce qui concerne les droits d'enregistrement régionaux, il est renvoyé au texte de cet article sur fisconet, tel qu'il s'applique dans la Région à laquelle le produit du droit est attribué)

Sont enregistrés gratuitement:

1° les actes amiables passés au nom ou en faveur de l'État, de la colonie et des établissements publics d'État, à l'exclusion de ceux passés au nom ou en faveur de la Caisse générale d'épargne et de retraite pour les opérations de la Caisse d'épargne ;

Les actes amiables, relatifs aux biens immobiliers exclusivement affectés à l'enseignement, passés au nom ou en faveur des pouvoirs organisateurs de l'enseignement communautaire ou de l'enseignement subventionné, ainsi qu'au nom ou en faveur des associations sans but lucratif de gestion patrimoniale qui ont pour objet exclusif d'affecter des biens immobiliers à l'enseignement dispensé par les pouvoirs organisateurs précités.

Les actes amiables passés au nom ou en faveur de la société anonyme de droit public Financière T.G.V.

Les actes amiables passés au nom ou en faveur de la société anonyme A.S.T.R.I.D.

Les actes passés au nom ou en faveur de la société anonyme BIO.

Il en est de même des actes - à l'exception de ceux portant donation entre vifs - passés au nom ou en faveur de la Société nationale du logement , de la Société nationale terrienne et de la Société nationale des chemins de fer belges.

Cette disposition n'est toutefois applicable qu'aux actes dont les frais incombent légalement auxdits organismes;

1° *bis* les jugements et arrêts portant condamnation de l'État, des Communautés et des Régions, des établissements publics de l'État et des organismes des Communautés et des Régions;

2° les cessions amiables d'immeubles pour cause d'utilité publique à l'État, aux provinces, aux communes, aux établissements publics et à tous autres organismes ou personnes ayant le droit d'exproprier; les actes relatifs à la rétrocession après expropriation pour cause d'utilité publique dans les cas où cette rétrocession est autorisée par la loi; les actes constatant un remembrement ou un relotissement effectué en exécution du chapitre VI du titre Ier de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; les actes constatant la cession d'un site d'activité économique désaffecté à l'État ou à une autre personne de droit public;

3° les actes portant constitution, modification, prorogation ou dissolution de la Société nationale des distributions d'eau, des associations formées selon les prévisions des lois du 18 août 1907

et du 1er mars 1922, de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles, des sociétés de transports intercommunaux régies par la loi relative à la création de sociétés de transports en commun urbains, de la Société nationale d'investissement et des Sociétés régionales d'investissement ;

4° les actes qui, par application de la loi organique des centres publics d'aide sociale, constatent la remise ou l'apport de biens aux centres publics d'aide sociale ou aux associations créées en vertu de la loi précitée, ou portent partage, après dissolution ou division d'une association susvisée;

5° les certifications et actes de notoriété, dans les cas prévus à l'article 139 de la loi hypothécaire 16 décembre 1851;

6° les actes portant acquisition par les États étrangers d'immeubles destinés à l'installation de leur représentation diplomatique ou consulaire en Belgique, ou à l'habitation du chef de poste.

La gratuité est toutefois subordonnée à la condition que la réciprocité soit accordée à l'État belge;

7° les actes, jugements et arrêts relatifs à l'exécution de la loi portant des mesures particulières en matière de remembrement à l'amiable de biens ruraux;

8° ... ;

9° les actes, jugements et arrêts relatifs à l'exécution de la loi sur le remembrement légal de biens ruraux et de la loi portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure;

10° les actes constatant une réunion de concessions de mines de houille, une cession, un échange ou une amodiation d'une partie de ces concessions.

La gratuité est subordonnée à l'annexe à l'acte, au moment de l'enregistrement, d'une copie certifiée conforme de l'arrêté royal qui autorise ou qui ordonne l'opération.

Le premier alinéa est également applicable lorsque les actes précités constatent en même temps la cession des biens affectés à l'exploitation de la concession ou partie de concession cédée;

11° les actes et attestations qui doivent être obligatoirement annexés aux actes visés par l'article 140bis;

12° les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°, a) ;

13° les conventions visées à l'article 132bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

ANNEXE 3

Textes coordonnés des articles modifiés du Code civil

Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil

Article 1762bis/1

Champ d'application

1. § 1er. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec

l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 1er bis. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, 2bis.

Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

État du bien loué

2. 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 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.

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.

Durée du bail

3. § 1er. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du

troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement,

d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application. Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.]

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Cession et sous-location

4. § 1er. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Précompte immobilier

5. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

5bis. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Indexation

6. Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Révision du loyer et des charges

7. § 1er. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1er.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1er bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er .

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début

de la période de neuf années.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Rénovation

8. Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

Transmission du bien loué

9. Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Garantie

10. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

11. Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

ANNEXE 4

Sénat de Belgique
Annales
Jeudi 19 octobre 2006 – Séance de l'après-midi
(suite)

Demande d'explications de Mme Jacinta De Roeck au secrétaire d'État à la Simplification administrative sur «l'enregistrement des baux» (n° 3-1832).

M. le président. - M. Didier Donfut, secrétaire d'État aux Affaires européennes, adjoint au ministre des Affaires étrangères, répondra.

Mme Jacinta De Roeck (SP.A-SPIRIT). - Le 10 mars, le ministre annonçait son intention de supprimer, dans le cadre d'une **simplification de l'enregistrement des baux**, le timbre fiscal et le droit d'enregistrement sur les baux.

Les chiffres du SPF Finances nous apprennent qu'à peine un locataire sur quatre fait enregistrer son bail. L'enregistrement est pourtant légalement obligatoire si l'on veut que le contrat soit opposable aux tiers, élément essentiel en cas de procès ou de procédure devant le juge de paix. Par ailleurs, en cas de changement de propriétaire, le loyer demandé au locataire ne peut pas davantage être augmenté.

La suppression du timbre est une bonne chose. Le ministre a annoncé que le locataire pourrait se mettre en règle en envoyant une copie du bail par courrier électronique ou par courrier postal.

J'aimerais obtenir une réponse aux questions suivantes :

1. Dans quel délai le ministre entend-il mettre la simplification en oeuvre ? Un projet de loi est-il déjà prêt ? Dans la négative, où en est-on ?

2. En quoi la simplification consistera-t-elle concrètement ? Un accord a-t-il déjà été conclu avec l'administration du Cadastre, de l'enregistrement et des domaines sur les mesures à prendre pour réaliser cette simplification ?

M. Didier Donfut, secrétaire d'État aux Affaires européennes, adjoint au ministre des Affaires étrangères. - Je vous lis la réponse du secrétaire d'État.

« La suppression du timbre fiscal qui était requis lors de l'enregistrement des baux figure dans la suppression du Code des Droits de timbre. Le ministre a prévu l'entrée en vigueur de cette simplification pour le début de l'année prochaine, lors de l'instauration d'un nouveau Code des droits et taxes divers.

Le groupe de travail chargé de cette matière a proposé la suppression intégrale du droit fixe de 25 euros applicable à l'enregistrement des baux relatifs aux biens immobiliers destinés aux

logement.

Lors d'une réunion du groupe de travail, on a également proposé d'adapter le Code des droits d'enregistrement de façon à ce que les baux puissent désormais être enregistrés via internet. La discussion des propositions est encore actuellement en cours. En principe, les propositions, qui figureront dans la loi-programme, entreront en vigueur début 2007.

Le bailleur sera désormais responsable de l'enregistrement du bail. S'il néglige de le faire, il ne pourra prétendre à aucune résiliation de bail à charge du locataire. L'enregistrement du bail est entièrement gratuit pour le bailleur qui peut soit se présenter au bureau d'enregistrement soit envoyer le bail par courrier électronique. Cette dernière possibilité est une nouveauté, car l'enregistrement devait auparavant se faire au moyen de l'acte original sur lequel devait être apposé un timbre fiscal de cinq euros. Un accord sur les adaptations requises du Code des droits d'enregistrement a déjà été obtenu avec l'Administration générale de la documentation patrimoniale. Cette adaptation doit être concrétisée au cours des prochains mois. »
