

# Enregistrement du bail

## C'EST ?

Une formalité obligatoire.  
Une protection pour le locataire, surtout  
en cas de vente de l'immeuble.

L'enregistrement contraint le nouveau  
propriétaire à respecter le bail au même  
titre que l'ancien propriétaire.

## QUAND ?

Le bail doit être enregistré dans les 2  
mois qui suivent sa signature.

## Où ?

Au bureau du receveur de  
l'enregistrement du ressort dans lequel  
l'immeuble est situé.

Pour Bruxelles :

Ministère des Finances  
Bureau d'enregistrement  
54, rue de la Régence  
1000 Bruxelles

Du lundi au vendredi de 8h à 12h

## COMBIEN ?

**Gratuit pour tous les nouveaux  
contrats conclu à partir du  
01/01/2007.**

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

***Nos permanences:***

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une  
association agréée et subventionnée par la Région  
de Bruxelles-Capitale,*

*Fiche réalisée en septembre 2007  
Seconde édition: avril 2008*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Enregistrement du bail

9

Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles  
Tél/Fax: 02 538 70 34

[ulsaintgilles@yahoo.fr](mailto:ulsaintgilles@yahoo.fr)

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

# L'enregistrement du bail et l'état des lieux comme avenant au contrat de bail sont une obligation

Ainsi que tous les avenants du bail,  
c'est-à-dire toutes les modifications  
survenues lors du bail.

Cette formalité consiste à **présenter au  
bureau d'enregistrement 3 exemplaires  
du contrat de bail** :

- ✓ 1 exemplaire pour le preneur,
- ✓ 1 exemplaire pour le bailleur,
- ✓ 1 exemplaire pour le bureau  
d'enregistrement.

Si les locataires sont mariés ou  
cohabitants légaux, le contrat est  
toujours censé avoir été conclu par les 2  
époux ou cohabitant même si le dit  
contrat a été conclu avant le mariage ou  
la cohabitation.

Donc, le bailleur doit envoyer tous  
documents relatifs au bail en deux  
exemplaires, séparément à chacun des  
époux et de même des locataires au  
bailleur.

Depuis le 01/01/2007

L'enregistrement des **NOUVEAUX**  
contrats de bail à résidence principale,  
kots et logements de vacances est :

- ✓ **Gratuit,**
- ✓ **à charge du seul bailleur**  
(mais le locataire peut aussi le faire),
- ✓ **et dans les 2 mois à  
compter de la date de signature.**

A défaut, le locataire d'un bail de 3 ans  
ou plus peut résilier le bail à tout moment  
sans préavis ni indemnités.

Les **ANCIENS** contrats de bail :

- le propriétaire doit le faire  
enregistrer,
- payer une amende de 25€ et les  
frais d'enregistrement.



Cette nouvelle disposition ne concerne  
pas :

- x les baux commerciaux,
- x les immeubles mixtes (logement et  
commerce),
- x la collocation et habitat groupé.

Obligation d'enregistrer le bail dans  
les **4 mois** après la signature, et à charge  
du bailleur ou du preneur.

**Quelle est la valeur d'un bail non-  
enregistré ?**

Entre le bailleur et le locataire,  
il a la même valeur.

**Vis-à-vis d'un tiers,**

**l'enregistrement est important car il  
acquiert une date certaine, il est donc  
opposable à une tierce personne, par  
exemple au nouvel acquéreur de  
l'immeuble loué.**

**Ministère des Finances**  
Bureau d'enregistrement  
54, rue de la Régence  
1000 Bruxelles  
**du lundi au vendredi de 8h à 17h**  
**02 572 57 57**