

Contrats

Baux résidentiels à Bruxelles : il y a enregistrement et enregistrement...

La conclusion d'un contrat de bail est soumise à la formalité fiscale de l'enregistrement¹. Si, en matière de fiscalité, l'imposition des baux est une compétence fédérale², les régions sont compétentes pour réglementer certains contrats de bail sur le plan civil, ce qui est le cas du bail d'habitation³. L'affaire semblait entendue. C'était cependant sans compter sur la Région de Bruxelles-Capitale qui a surpris bon nombre de bailleurs par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025 de son ordonnance du 25 avril 2024⁴. La Région s'est en effet estimée compétente pour modifier la formalité de l'enregistrement des baux d'habitation conclus sur son territoire. Le motif invoqué réside dans le fait que l'Etat fédéral soumet de tels contrats à un enregistrement gratuit de telle sorte qu'il aurait délaissé sa compétence⁵.

Au-delà des données purement financières, les bailleurs bruxellois doivent renseigner une série de données liées à la qualité du bien (description du bien, nombre de chambres, etc.). Un recours en annulation a été introduit par le Conseil des Ministres auprès de la Cour constitutionnelle pour violation des règles répartitrices de compétence⁶.

Dans l'attente d'une décision de la Cour, les propriétaires sont tenus d'enregistrer leur bail sur la plateforme fédérale (MyRent) et sur la plateforme régionale (IRISrent)... Affaire à suivre.

Alexander Vandendries ■

*Assistant à l'UCLouvain
Avocat au Barreau de Bruxelles*

¹ Art. 19, al. 1^{er}, 3^o du Code des droits d'enregistrement.

² Art. 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, *M.B.*, 17 janvier 1989, p. 850.

³ Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, *M.B.*, 1^{er} octobre 1980, p. 9434.

⁴ Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation, *M.B.*, 2 mai 2024, p. 49013.

⁵ Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation, *Doc.*, Parl. Rég. Bruxelles-Capitale, sess. ord. 2023-2024, n° A-850/1, p. 12.

⁶ C.C., aff. pendante n° 8285.