

FAUT-IL ENREGISTRER UN BAIL DE LOCATION?



À quoi sert l'enregistrement?

L'enregistrement d'un bail de location rend la date et le contenu certains (nul ne peut plus en contester la réalité juridique). Cette preuve peut s'avérer utile en cas de désaccord entre propriétaire et locataire, mais aussi vis-à-vis de tiers (un nouveau propriétaire, la banque, le fisc, ...), auxquels le bail enregistré devient opposable. Bien que la loi prévoyait déjà que tous les baux de location devaient être enregistrés, dans la pratique une partie ne l'était pas par distraction, ignorance ou pour échapper aux droits d'enregistrement. Bien souvent, le bail était enregistré à l'initiative du locataire qui souhaitait disposer de cette preuve en cas de conflit, notamment pour bénéficier de la protection légale contre l'expulsion par un nouveau propriétaire en cas de revente de l'immeuble. La nouvelle loi-programme du 27 décembre 2006 change la donne.

La nouvelle loi

Depuis le 1er janvier 2007, c'est le bailleur qui a désormais l'obligation d'enregistrer le bail, avec interdiction de déplacer cette responsabilité vers le locataire. Une amende (symbolique) de 25 euros sanctionne les bailleurs récalcitrants. Une seconde sanction (plus redoutable) est prévue: en l'absence d'enregistrement dans les délais, le locataire pourra mettre fin au contrat sans préavis. Il ne devra dès lors plus payer d'indemnité au bailleur s'il met fin au contrat de location avant son terme. À défaut d'enregistrement par le bailleur, le

locataire reste libre de faire enregistrer son bail, pour assurer sa protection. Ce peut être notamment le cas lorsque le propriétaire décide volontairement de ne pas enregistrer le bail, par exemple dans le but de remettre son bien sur le marché à un loyer plus élevé. Dans ce cas, l'amende de 25 euros ne joue aucun rôle dissuasif.

Quel type de bail?

La nouvelle loi concerne les baux d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule. Rien ne change pour l'enregistrement des autres baux locatifs comme les bâtiments industriels, terrains, résidences de vacances, parkings, ...

Lorsque le locataire affecte partiellement l'immeuble à des fins professionnelles, le propriétaire avait déjà tout intérêt à faire enregistrer le bail. En effet, le loyer de la part professionnelle est taxé à titre de revenu, alors que la part privée ne l'est pas. En l'absence d'enregistrement, l'ensemble des recettes locatives était et reste entièrement imposable.

Mentions obligatoires

Le bail de location doit mentionner au minimum les nom et adresse du bailleur, le nom du locataire, la date à laquelle la location prend cours, le loyer et la description de l'immeuble. Les parties restent libres de mentionner toute autre disposition en conformité avec la législation.

Quand, où et comment enregistrer?

Le bail doit être enregistré dans les deux mois à compter de sa signature au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble loué. Les coordonnées de ce bureau peuvent être trouvées sur Internet (<http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.html>) ou en contactant le call center des Finances (02 - 572 57 57). Trois possibilités d'enregistrement sans déplacement: le bailleur envoie une photocopie par la poste, faxe le bail ou en transmet par e-mail une copie digitale (au format PDF). Dans chacun de ces trois cas, le bailleur recevra par la poste le bail enregistré (c-à-d authentifié par un cachet de l'administration). Le bailleur, ou son mandataire, peut aussi se présenter au bureau d'enregistrement, où le bail enregistré lui sera remis sur place. Bonne nouvelle pour le bailleur: l'enregistrement de ce type de bail devient gratuit.

Et si le bail est préalable au 01/01/07?

Si ce n'est pas déjà fait, un bail ancien doit également être enregistré. La période transitoire de régularisation se termine en principe le 30/06/07 mais pourrait être prolongée jusqu'à fin septembre.

Dégâts au bien loué

Rien ne change à ce niveau. Rappelons toutefois que propriétaire et locataire ont tous deux intérêts à couvrir leurs responsabilités respectives par une assurance. N'hésitez pas à me contacter pour éclaircir cette question importante.

PRÊT À RÉSERVER VOS VACANCES?

Pour arriver à l'heure en vacances, il faut réserver à temps. Ce proverbe est bien connu des voyageurs qui veulent être certains de passer leurs vacances à l'endroit et date choisis. Deux autres proverbes leur seront bien utiles.

Partir ou annuler, that's the question

De multiples circonstances peuvent vous obliger à annuler vos vacances ou à en modifier la date: maladie, divorce ou séparation, licenciement, nouvel emploi qui impose un changement de dates de départ, refus de visa ou autre problème administratif, examen de rattrapage d'un enfant, accident de la circulation sur la route de l'aéroport, ... Si vous n'avez pas été prévoyant, cette annulation peut vous coûter le budget de vos vacances. Vous pouvez bien sûr souscrire une assurance-annulation à la réservation. Mais certains voyages échappent à cette possibilité: un week-end à la mer, participation à un festival, ... De plus, le mode de vie actuel se

dirige clairement vers un étalement des vacances entre plusieurs déplacements annuels, plutôt que les traditionnelles 3 à 4 semaines d'été à la plage. Se prémunir contre les annulations de chacun de ces voyages comporte un risque d'oubli, devient un facteur de stress et l'accumulation des primes finit par représenter un budget important. Enfin, les formules d'assurance proposées par les voyagistes sont souvent assez restrictives. Vous pouvez définitivement éliminer tous ces soucis et risques en souscrivant une assurance-annulation annuelle. Où que vous alliez, en Belgique ou à l'étranger, quels que soient votre mode de déplacement ou de réservation pour tout type de logement, aussi souvent que vous partiez, vous serez couvert contre une très large palette de risques. Si vous couvrez la famille, chacun de ses membres pourra voyager à sa guise, même si les départs se font au même moment vers des destina-



tions différentes. Cette tranquillité est disponible pour quelques dizaines d'euros par an.

Pour vivre heureux, vivons assistés

Un contrat annuel d'assistance présente les mêmes avantages: moins cher que le cumul de contrats temporaires, plus complet, couverture permanente, souple, et tranquillité d'esprit.

VOTRE ENTREPRISE PEUT FINANCER VOTRE HABITATION.

De nombreuses entreprises proposent à leurs dirigeants, cadres ou employés des formules de pension complémentaire. Selon le cas, le financement est réalisé par l'entreprise seule (qui peut déduire les primes à titre de frais professionnels) ou conjointement avec l'assuré. Savez-vous que, dans la plupart des cas, ce contrat peut financer un investissement immobilier? Il suffit d'affecter le capital qui se constitue au remboursement de votre emprunt hypothécaire. Dans ce cas, vos remboursements seront nettement inférieurs puisqu'ils se limiteront aux seuls intérêts et à l'éventuel solde de capital non couvert par la pension complémentaire. Cette solution est avantageuse pour ceux qui ont des difficultés à financer leur emprunt. Le principal inconvénient est de ne pas encaisser de capital complémentaire (ou un capital moindre) à l'âge de la pension, puisque celui-ci servira au remboursement du crédit hypothécaire. Le risque est aussi de perdre le bénéfice de la pension complémentaire en cours de carrière, notamment en cas de licenciement ou de changement d'employeur. Vous souhaitez une étude personnalisée et gratuite? Contactez-moi.

LA RC FAMILIALE COUVRE TOUS LES DÉGÂTS?

SI J'AVAIS SU

L'assurance Responsabilité Civile familiale couvre les dégâts que la famille, y compris les animaux domestiques, peut causer à autrui. Bien que cette assurance ne soit pas légalement obligatoire, elle fait partie des "musts" des couvertures indispensables. Votre visite chez vos nouveaux voisins tourne à la catastrophe lorsque votre fils brise une fenêtre par un shoot mal dirigé, votre fille casse un vase de grande valeur en jouant à cache-cache, tandis que votre chien mord la jambe de la femme de

ménage? Bien que cette hécatombe ait de quoi désespérer la maîtresse de maison, votre RC familiale couvrira les dégâts (après déduction de la franchise). La situation est toutefois différente si vous confiez vos enfants ou animaux domestiques à la garde de quelqu'un d'autre. Comparons deux situations similaires, mais avec des conséquences très différentes. Votre famille part en visite dominicale chez les grands-parents. Alors que vous passez un bon moment à table, votre fils, toujours aussi accro au foot mais terriblement maladroit, envoie son ballon en plein milieu du nouvel écran plasma trônant dans le séjour. Le remboursement de l'écran ou des réparations sera effectué par la compagnie d'assurance car vous étiez présent et aviez vos enfants sous votre garde. Le même accident se produit alors que vous étiez sorti pour une promenade digestive, laissant le gamin à la garde de sa grand-mère? Votre RC familiale n'interviendra en principe pas puisque vous n'assuriez pas personnellement la garde de votre fils. Mieux vaut le savoir!



VOYAGES

CRÉDIT

ÉLIMINEZ LES RISQUES INUTILES

Vous envisagez d'acquérir un bien immobilier? Quelques conseils pratiques peuvent vous aider à éviter de graves ennuis.

La promesse de vente

Vous tombez sur LA bonne affaire: exactement l'immeuble ou le terrain dont vous rêviez, à un prix dérisoire. Attention: il y a peut-être un piège. Prenez le temps de la réflexion, entourez-vous des conseils nécessaires, et envisagez de faire expertiser le bien. Au plus le vendeur met la pression (d'autres candidats reviennent ce soir pour signer, ...), au plus votre vigilance doit être alertée. Le vendeur vous propose de signer un simple papier pour vous accorder une option? Bonne idée, à condition de rester prudent. Si le document que vous signez confirme un accord sur la chose et le prix, sans autres précautions, la vente est définitive. Vous aurez beau prétendre avoir été abusé et contester la réalité de la vente, vous êtes à la merci du vendeur qui pourra forcer la vente ou vous réclamer une lourde indemnité en échange de son annulation. Que faire alors pour ne pas voir cette affaire vous échapper? Contactez d'urgence votre notaire, votre avocat ou votre courtier d'assurance qui pourront vous guider sur le contenu de la promesse. Un vendeur honnête devrait vous laisser ce court délai sur base d'un simple engagement verbal.

Le compromis de vente

Le vendeur vous soumet un document structuré, intitulé compromis de vente, qu'il présente éventuellement comme un

formulaire-type. Les clauses peuvent vous paraître acceptables mais peuvent aussi cacher des pièges ou passer sous silence des dispositions qui vous seraient favorables. Même réflexe que pour la promesse: ce document vous engage et vous avez intérêt à le soumettre préalablement à un spécialiste (idéalement votre notaire, dont l'avis est gratuit). Une expertise peut aussi s'avérer utile pour attirer votre attention sur d'éventuelles déficiences et vous conforter sur la valeur du bien. Ce délai de consultation est une pratique courante qui ne devrait pas étonner le vendeur, qui se contenterait d'une option verbale de quelques jours. La signature du compromis s'accompagne du paiement d'un acompte, qu'il est préférable de faire consigner chez votre notaire jusqu'à la signature de l'acte authentique. Si votre achat fait appel au crédit, prévoyez une clause suspensive dans le compromis. Cette clause vous permettra d'annuler la vente au cas où le prêt ne vous serait pas accordé. L'étude de votre demande de crédit et vos négociations peuvent prendre plusieurs semaines, délai que le vendeur n'est pas prêt à vous accorder sans engagement écrit. Selon vos négociations avec le vendeur, l'annulation éventuelle de la vente sous le couvert de la clause suspensive peut prévoir ou non une indemnité au profit du vendeur (généralement l'acompte de 10 %).

L'acte authentique

Dans les semaines qui suivent la signature du compromis (et au plus tard dans

les 4 mois), le passage de l'acte authentique devant notaire confère à l'achat sa forme légale obligatoire et définitive. Chaque partie a le libre choix de son notaire. Cela ne change rien au montant des honoraires, qui sont réglementés et partagés entre notaires si chaque partie fait le choix de son notaire. Même si le vendeur vous confie les clés (ce qui peut arriver pour pendre des mesures, faire établir des devis de réparation ou rénovation, ...), n'entamez aucun travaux avant le passage de l'acte. Vous pourriez vous retrouver dans une situation inextricable en cas d'annulation de la vente pour une raison quelconque, y compris à l'initiative du vendeur.

Assurances et crédits

Dès la signature du compromis, pensez à me prévenir pour analyser la situation et préparer les éventuelles adaptations de vos assurances: transfert de votre assurance incendie vers un nouveau domicile, apparition de nouveaux risques, suppression de risques liés à votre domicile actuel, assurance solde restant dû, Je peux aussi vous conseiller sur les différentes formes de crédit et leurs avantages fiscaux, ainsi qu'obtenir un emprunt à de bonnes conditions. Si vous revendez votre habitation actuelle pour en acquérir une nouvelle, je peux également vous être utile pour renégocier un emprunt en cours ou obtenir un crédit-pont (crédit finançant l'achat du nouveau bien dans l'attente de la revente de votre habitation).

