

REGISTRATION OF RESIDENTIAL LEASES

1/ Why does your lease need to be registered?

Registering your lease is a mandatory formality required by its own tax code: the registration fees code. Any subsequent modification or addendum to the lease must also be registered. The aim of registering the lease is to give the contract a “certain date”. This means that the other interested parties cannot claim that they were not aware of the existence of the lease and so they are required to respect it. Leases are said to be “binding on third parties”. This formality provides a certain level of protection for both landlord and tenant.

=> Protection for tenants

- In the event of the property being sold: if the lease on a dwelling used as a principal place of residence **has been registered**, the tenants benefit from protection under the law should the property they are renting be sold. In fact, they are protected from immediate eviction by the new lessor/landlord (i.e. the new owner of the rented property), who is required to respect the current lease that is in place. If the new owner wishes to terminate the lease, he can do so by serving notice to the tenant – but only on the terms stated in the lease itself.
- If the lease on a dwelling used as a principal place of residence (regardless of the length of the lease) **is not registered**, the tenant can terminate the lease without serving notice or paying compensation – although the tenant does have to fulfil a prior formality with the lessor/landlord (see point 6).

=> Protection for the landlord (owner)

- The tenant is always required to serve notice to terminate a lease if the owner has registered it as a residential lease used as the principal place of residence. This is the statutory principle of “protection of the lessor”.

=> Family reunification

- In the context of a residential application based on the procedure for family reunification, the rental lease of the sponsor must sometimes be compulsorily registered (depending on the nationalities of the parties).

2/ Who is required to register the lease?

The cost of the registration formalities and any attendant fees are to be paid by the **landlord**. The landlord **undertakes** to register the lease **within two months of it being signed**, along with any signed appendices to the lease and the incoming inventory. He will then provide the tenant with proof of registration.

If the landlord registers the lease after the period of two months has expired, he will be required to pay a fixed penalty set at around 25€.

However, **tenants can** – although there is no obligation to do so – have the lease registered themselves.

3/ How do you have a lease registered?

*Important: the lease must always **be signed by both parties**.*

The lease must be registered with the competent Legal Security office (bureau Sécurité juridique) – i.e. the one in whose jurisdiction the building is located.

To find out where these Legal Security offices are located, go to <http://finances.belgium.be/fr/bureaux> using the offices guide > Habitation > Enregistrer un bail de location > CHERCHER or by telephoning the Finance administration Contact Centre on 02.572.57.57.

You can register your lease either:

=> Online via the MyRent application

- Follow the instructions on the screen
- Make a copy of the lease in PDF format and upload it to the application.
- Submit your request.

You will then receive an acknowledgment of receipt of your request. Once your lease has been registered, you will receive proof of registration. You will be contacted if your request is not complete.

=> By post

- Telephone the general switchboard n° for FPS Finance: **02 572 57 57** and tell them what type of lease you want to register.
- An official from FPS Finance will send you a standard form. There are 3 versions of the form (depending on the document to be registered):
 - > Request for the registration of a lease, with or without inventory;
 - > Request for the registration of residential lease inventory, presented separately;
 - > Request for the registration of a sublease or addendum, assignment or termination of lease or sublease.
- Fill in the form and add a copy of the document.
- Send the form with the copy of the document in an envelope with sufficient postage to the FPS Finance scanning centre. You will find the address of the scanning centre on the form.

Once your lease has been registered, you will receive proof of registration (a sort of official stamp from the Authorities). You will be contacted if your request is incomplete.

4/ How much does it cost?

Registering a lease is **free of charge** if the building is used only as the dwelling of a family or of a person who lives alone.

5/ How do you find out if the lease has been registered?

You can check yourself to see if your lease has been registered via MyMinfin

1/ Identify yourself using your e-ID or via itsme

2/ Click on "Consulter mes baux de location" (view my leases) in the section headed "Mon habitation et mes biens immobiliers" (my home and my real estate property)

6/ What happens if the lease (long or short term) has not been registered?

If the landlord fails in his obligation to register the lease, the tenant can terminate the lease, without notice or compensation, **on condition** that the tenant sends the landlord a written notice by registered mail warning the lessor to register the lease and this warning is not acted on for one month. Only if the landlord does not take action within the month, the tenant can quit the property with immediate effect, without having to pay any penalties. However, it is likely that the owner will want to block this mechanism to quit by responding quickly to the registered letter and registering the lease within the timeframe stated. If the owner does not take action within the month, the tenant may then freely, but cautiously, notify the owner of the date of departure from the property – again by registered letter. By doing so, you can prove that you terminated the lease before it was registered (if the owner registers it after you have left the property). Finally, make an arrangement with the owner to set a date for the exit inventory and to hand over the keys.

Important: this method of terminating the lease, which is provided for by article 227 of the Brussels Housing Code, cannot be used before a period of two months has expired following the signing of the lease.

For more information:

- FPS Finance – Registering a lease

Registratie van de huurovereenkomst

1/ Waarom je huurovereenkomst laten registreren?

De registratie van de huurovereenkomst is een verplichting opgelegd door het wetboek der registratierechten. Ook wijzigingen en aanhangsels van de huurovereenkomst moeten geregistreerd worden. De bedoeling van de registratie is de huurovereenkomst een "vaste datum" te verlenen. Dit betekent dat andere belanghebbenden niet langer kunnen aanvoeren dat zij niet op de hoogte zijn van het bestaan van de overeenkomst en hiermee rekening moeten houden. De huurovereenkomst is daarmee "bindend", wat zowel de eigenaar als de huurder moet beschermen.

=> De huurder beschermen

- Door de **registratie** van de huurovereenkomst van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, geniet de huurder wettelijke bescherming bij verkoop van het onroerend goed. Hij wordt hierdoor gevrijwaard van een onmiddellijke uitzetting door de nieuwe eigenaar (van het gehuurde onroerend goed) omdat deze de lopende huurovereenkomst moet naleven. Wenst de nieuwe eigenaar de overeenkomst toch te beëindigen, dan kan dat door middel van een vooropzeg aan de huurder, maar dan wel enkel volgens de voorwaarden vermeld in de huurovereenkomst.
- Is de huurovereenkomst van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt (ongeacht de duur hiervan) **niet geregistreerd**, dan kan de huurder de overeenkomst zonder vooropzeg of schadevergoeding beëindigen, maar moet hij wel voldoen aan een voorafgaande formaliteit bij de verhuurder (zie punt 6).

=> De verhuurder (eigenaar) beschermen

- De huurder van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, dient altijd een vooropzeg te geven om de huurovereenkomst te beëindigen als de eigenaar deze geregistreerd heeft. Dat is het wettelijk beginsel dat de verhuurder moet beschermen.

=> Gezinshereniging

- Bij een aanvraag voor verblijfsrecht door gezinshereniging vereist de procedure soms dat de huurovereenkomst van de gezinshereniger geregistreerd is (al naargelang van de nationaliteit van de partijen).

2/ Wie moet de overeenkomst registreren?

De formaliteiten voor de registratie en de eventuele kosten die daaraan zijn verbonden, worden gedragen door de **verhuurder**. Deze **verbindt zich ertoe** de overeenkomst te registreren **binnen twee maanden na de ondertekening** hiervan, samen met alle ondertekende bijlagen en de inkomende plaatsbeschrijving. Nadien bezorgt hij het bewijs hiervan aan de huurder.

Wacht de verhuurder om de huurovereenkomst te laten registreren tot na het verstrijken van de termijn van twee maanden, dan dient hij een forfaitaire boete te betalen van ongeveer 25€.

In de tussentijd mag de huurder wel zelf de huurovereenkomst laten registreren, maar is daartoe niet verplicht.

3/ Hoe registreer je een huurovereenkomst?

*Opgelet: de huurovereenkomst moet altijd **door de beide partijen ondertekend zijn**.*

De registratie van de huurovereenkomst gebeurt in het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid, dwz het kantoor van het ambtsgebied waar het gebouw is gelegen.

U vindt de adressen van de bevoegde Kantoren Rechtszekerheid op <https://financien.belgium.be/nl/kantoren> door gebruik te maken van de Kantorengids > Woning > Een huurcontract registreren > ZOEKEN of kunt per telefoon contact opnemen met het Contact Center van de FOD Financiën: 02.572.57.57.

U kunt uw huurovereenkomst laten registreren hetzij:

=> Online via de app MyRent

- Volg de aanwijzingen op het scherm
- Maak een PDF-versie aan van de huurovereenkomst die u vervolgens inlaadt in de app.
- Verstuur de aanvraag.

U ontvangt een ontvangstbewijs van uw aanvraag. Zodra uw huurovereenkomst geregistreerd is, ontvangt u het registratiebewijs. Men neemt contact met u op als de aanvraag onvolledig zou blijken.

=> Per brief

- Neem per telefoon contact op met het algemeen nummer van de FOD Financiën: **02 572 57 57** en vermeld welk type overeenkomst u wenst te registreren.
- Een ambtenaar van de FOD Financiën stuurt u vervolgens een standaardformulier toe. Hiervan bestaan drie versies (in functie van het te registreren document):

--> De registratieaanvraag huurcontract met of zonder plaatsbeschrijving;

--> De registratieaanvraag afzonderlijk aangeboden plaatsbeschrijving voor een huur;

--> De registratieaanvraag voor een onderhuur of een addendum, een overdracht van huur of opzegging van huur of van onderhuur.

- Vul het formulier in en voeg hieraan een kopie van het document toe.
- Verstuur het formulier met de kopie van het document in een voldoende gefrankeerde omslag naar het scanningcentrum van de FOD Financiën. Het adres van het scaningscentrum vindt u op het formulier.

Zodra de huurovereenkomst geregistreerd is, ontvangt u het bewijs van de registratie (met een stempel van de administratie). Mocht uw aanvraag onvolledig zijn, wordt u gecontacteerd.

4/ Hoeveel kost de registratie?

De registratie van een huurovereenkomst is gratis als het gebouw alleen bestemd is als woning voor een gezin of een alleenwonend persoon.

5/ Hoe weet u of de huurovereenkomst geregistreerd is?

U kunt zelf nagaan of uw huurovereenkomst geregistreerd is via MyMinfin

1/ Identificeer u met behulp van uw e-ID of via ltsme

2/ klik op « Mijn huurcontracten raadplegen » in de rubriek « Mijn woning en mijn onroerende goederen »

6/ Wat gebeurt er als de huurovereenkomst (van lange of van korte duur) niet geregistreerd is?

Als de verhuurder verzaakt aan zijn plicht om de huurovereenkomst te registreren, kan de huurder de overeenkomst zonder opzeg of vergoeding beëindigen **op voorwaarde** dat hij de verhuurder bij aangetekend schrijven in gebreke stelt wegens het niet registreren van de huurovereenkomst en dat na een maand geen gevolg is gegeven aan de aanzegging. Enkel als de verhuurder binnen de maand niet in actie schiet, mag de huurder de woning onmiddellijk zonder vergoeding verlaten. Doorgaans legt de eigenaar dit mechanisme echter stil door snel op het schrijven te reageren en de huurovereenkomst binnen de opgelegde termijn te laten registreren. Komt er na een maand geen reactie van de eigenaar, dan mag de huurder de woning verlaten wanneer hij dat wenst, maar het is wel aangewezen de huisbaas per aangetekend schrijven van de vertrekdatum op de hoogte te stellen zodat er een bewijs is van het feit dat u de huurovereenkomst beëindigd hebt vóór registratie van de overeenkomst (stel dat de eigenaar deze alsnog laat registreren na uw vertrek). Maak ten slotte met de huisbaas een afspraak voor de plaatsbeschrijving en om de sleutels terug te geven.

Opgelet, deze opzeg van de huurovereenkomst zoals bepaald in artikel 227 van de Brusselse Huisvestingscode mag pas worden toegepast na het verstrijken van een termijn van twee maanden na het sluiten van de huurovereenkomst.

Voor meer informatie:

- FOD FINANCIËN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

L'enregistrement du bail d'habitation

1/ Pourquoi faire enregistrer son contrat de bail ?

L'enregistrement du contrat de bail est une formalité obligatoire imposée par un code fiscal, le code des droits d'enregistrement. Toute modification ou tout avenant au contrat de bail doit également être enregistré. Le but de l'enregistrement du contrat de bail est de donner une « date certaine » à ce contrat. Cela signifie que les autres personnes intéressées ne peuvent plus prétendre qu'elles ne sont pas au courant de l'existence du bail, et devront le respecter. On dit que le bail est « opposable aux tiers ». Cette formalité confère une certaine protection au propriétaire ainsi qu'au locataire.

=> Protection du locataire

- En cas de vente du bien : si le contrat de bail d'une habitation utilisée comme résidence principale **a été enregistré**, le locataire bénéficie d'une protection légale en cas de vente de l'immeuble qu'il loue. En effet, il est protégé d'une expulsion immédiate par le nouveau bailleur (à savoir le nouveau propriétaire du bien loué) qui est tenu de respecter le contrat de bail en cours. Si le nouveau propriétaire souhaite mettre fin au contrat, il pourra le faire en donnant un préavis au locataire mais uniquement dans les conditions stipulées au contrat.
- Si le contrat de bail d'une habitation utilisée comme résidence principale (peu importe sa durée) **n'est pas enregistré**, le locataire pourra mettre fin à ce contrat sans préavis ni indemnités, mais devra tout de même réaliser une formalité préalable auprès du bailleur (voir point 6).

=> Protection du bailleur (propriétaire)

- Le locataire devra toujours donner un préavis pour mettre fin au bail si le propriétaire a enregistré le contrat de bail d'une habitation utilisée comme résidence principale. C'est le principe légal de la « protection du bailleur ».

=> Regroupement familial

- Dans le cadre d'une demande de séjour basée sur la procédure de regroupement familial, le bail de location du regroupant doit parfois (selon les nationalités des parties) être obligatoirement enregistré.

2/ Qui doit procéder à l'enregistrement du contrat ?

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du **bailleur**. Le bailleur **s'engage** à enregistrer le bail **dans les deux mois de sa signature**, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet, par après, la preuve au preneur.

Si le bailleur fait enregistrer son bail après l'expiration du délai de deux mois, il devra payer une amende forfaitaire fixée à environ 25€.

Cependant, le **locataire peut** - il n'y a aucune obligation - faire enregistrer le contrat de bail lui-même.

3/ Comment faire enregistrer le contrat de bail ?

Attention : le contrat de bail doit toujours être signé par les deux parties.

Le bail doit être enregistré au bureau Sécurité juridique compétent, à savoir celui situé dans le ressort duquel l'immeuble se trouve.

Pour connaître les bureaux Sécurité juridique compétents surfer sur <http://finances.belgium.be/fr/bureaux> en utilisant le guide des bureaux > Habitation > Enregistrer un bail de location > CHERCHER ou téléphoner au Contact Center du SPF Finances : 02.572.57.57.

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail soit :

=> En ligne via l'application MyRent

- Suivez les instructions à l'écran
- Faites une copie en format PDF du contrat de bail et chargez-la dans l'application.
- Envoyez votre demande.

Par la suite, vous recevrez un accusé de réception de votre demande. Lorsque votre contrat de bail sera enregistré, vous réceptionnerez la preuve d'enregistrement. Vous serez contacté en cas de demande incomplète.

=> Par poste

- Téléphonnez au n° général du SPF Finances : **02 572 57 57** et mentionnez quel type de contrat vous voulez faire enregistrer.
- Un fonctionnaire du SPF Finances vous enverra un formulaire standard. Il existe 3 versions (selon le document à faire enregistrer) :

--> Demande d'enregistrement d'un contrat de bail avec ou sans état des lieux ;

--> Demande d'enregistrement d'un état des lieux locatif présenté séparément ;

--> Demande d'enregistrement d'un sous-bail ou d'un avenant, d'une cession ou résiliation de bail ou de sous-bail.

- Remplissez le formulaire et ajoutez une copie du document.
- Envoyez le formulaire avec la copie du document dans une enveloppe suffisamment affranchie au centre de scanning du SPF Finances. Vous trouverez l'adresse du centre de scanning sur le formulaire.

Une fois votre bail enregistré, vous recevrez la preuve d'enregistrement (une sorte de cachet de l'Administration). Vous serez contacté, si votre demande est incomplète.

4/ Combien cela coûte-t-il ?

L'enregistrement d'un contrat de bail est **gratuit** si l'immeuble est affecté uniquement à l'habitation d'une famille ou d'une personne qui habite seule.

5/ Comment savoir si le contrat de bail est enregistré ?

Vous pouvez vérifier vous-même si votre contrat de bail est bien enregistré via MyMinfin

1/ Identifiez-vous à l'aide de votre e-ID ou via ltsme

2/ Cliquez sur « Consulter mes baux de location » dans la rubrique « Mon habitation et mes biens immobiliers »

6/ Que se passe-t-il si le contrat de bail (longue ou courte durée) n'est pas enregistré ?

Si le bailleur manque à son obligation d'enregistrement du contrat, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, **pour autant** qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure par courrier recommandé d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois. Ce n'est que si le bailleur ne s'exécute pas endéans le mois, qu'alors le locataire pourrait quitter le bien du jour au lendemain sans devoir payer d'indemnités. On imagine cependant que le propriétaire fera obstacle à ce mécanisme en réagissant rapidement au courrier envoyé et en faisant enregistrer le bail dans le délai imparti. Dans le cas où le propriétaire ne réagirait pas endéans le mois, alors le locataire pourra partir librement mais par prudence avertissez quand même le propriétaire de votre date de départ par courrier recommandé. Vous pourrez ainsi prouver que vous avez mis fin au contrat avant l'enregistrement du bail (si le propriétaire le fait enregistrer après votre départ). Enfin mettez vous d'accord avec lui pour fixer une date pour faire l'état des lieux et lui rendre les clés.

Attention cette résiliation du bail qui est prévue par l'article 227 du Code bruxellois du Logement ne peut pas être utilisée avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la conclusion du contrat de bail.

Pour plus d'informations :

- **SPF FINANCES – ENREGISTREMENT DU CONTRAT DE BAIL**
-