



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Double enregistrement des baux de location pour les logements bruxellois à partir du 1^{er} janvier

« Le paroxysme de l'absurdité administrative, digne de Kafka »

La secrétaire d'État au Logement de la Région bruxelloise sortante, Nawal Ben Hamou (PS), introduira l'obligation d'enregistrement des baux d'habitation au niveau régional à partir du 1^{er} janvier 2025. Selon elle, celui-ci devrait remplacer l'enregistrement fédéral. Cependant, le ministre des Finances, Vincent Van Peteghem, n'est pas d'accord et a saisi la Cour constitutionnelle pour préserver l'enregistrement fédéral. À l'heure actuelle, la Cour n'a pas encore statué. Conséquence : tant les autorités bruxelloises que fédérales communiquent sur le fait que le bail doit au moins être enregistré auprès de chacune d'elles. Les propriétaires, les locataires et les professionnels de l'immobilier se retrouvent pris entre le marteau et l'enclume. Federia et CIB, les Fédérations professionnelles représentant les agents immobiliers en Belgique tirent une nouvelle fois la sonnette d'alarme.

Les communications contradictoires et cette discorde ne leur laissent d'autre choix que de procéder à un double enregistrement. Le gouvernement n'a pas réussi à trouver des solutions raisonnables. En conséquence, les propriétaires, les locataires et les professionnels de l'immobilier sont confrontés à des procédures administratives qui n'ont aucun sens.

« La secrétaire d'État sortante Nawal Ben Hamou affirme haut et fort que l'obligation d'enregistrement fédéral a été abrogée. Mais, tant que la Cour constitutionnelle ne rend pas d'arrêt, il n'y a aucune certitude à ce sujet. D'ailleurs, le gouvernement fédéral affirme le contraire dans ses communications. C'est d'autant plus regrettable que les deux niveaux de pouvoir ne se préoccupent réellement que d'une seule chose : collecter les données sur les baux. Bruxelles et le gouvernement fédéral veulent tous deux disposer de ces dernières. Qu'ils imposent une obligation absurde aux propriétaires, locataires et professionnels de l'immobilier pour y parvenir est, au mieux, un détail secondaire », déclare Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

Cependant, ils n'ont pas d'autre choix que de procéder à un double enregistrement. En effet, le défaut d'enregistrement d'un contrat de location résidentielle est passible de sanctions, tant au niveau fédéral qu'au niveau bruxellois :

- Le gouvernement fédéral peut imposer une amende de 25 €.
- Au niveau régional, il existe des conséquences de droit civil → Notamment, la possibilité pour le locataire de résilier le contrat sans préavis et l'indemnité de résiliation.

Les locataires, les propriétaires et les professionnels de l'immobilier courent donc un risque s'ils ne procèdent pas à l'une ou l'autre inscription. Enfin, ni le gouvernement fédéral ni la Région bruxelloise n'ont prévu que ces sanctions ne s'appliqueraient pas pendant la durée de leur contentieux mutuel.

Rien que pour le secteur immobilier, il s'agit d'au moins 11.000 baux qui devront bientôt faire l'objet d'un double enregistrement.

« Nous atteignons ici le paroxysme de l'absurdité administrative, digne de Kafka. La « lutte contre le fédéralisme » fait preuve d'une absence totale de respect pour ceux qui en subissent finalement les conséquences : les citoyens. C'est du jamais vu ! Tous les signaux qui laissaient présager un tel résultat ont été ignorés », précise Charlotte De Thaye.

Des consultations ont bien eu lieu entre l'administration bruxelloise et les éditeurs de logiciels pour permettre aux outils existants d'enregistrement digital de continuer à être utilisés. C'est important et utile mais cela n'offre pas de solution ou seulement une solution limitée au fait que l'enregistrement doit être effectué deux fois.

L'espoir que la raison l'emporte reste mince. Pourtant, c'est plus nécessaire que jamais. *« Même aujourd'hui, alors que nous avons dépassé l'heure critique, nous appelons encore les autorités à agir pour éviter le double enregistrement des baux. »*, conclut Charlotte De Thaye.

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye (Directrice générale de Federia) – 0474/47.65.80 - charlotte.dethaye@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui près de 1.200 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.