

L La mesure qui pourrait avoir un impact majeur sur le marché locatif bruxellois

Depuis le 1er janvier, les bailleurs bruxellois doivent enregistrer leur bail sur la plateforme IRISRent en plus de l'enregistrement fédéral. Une formalité en plus qui va pénaliser le bailleur ? À voir...



Ariane van Caloen
Journaliste économique à La Libre Belgique

Publié le 02-01-2025 à 15h21 Mis à jour le 02-01-2025 à 17h19

Enregistrer



L'enregistrement des baux à Bruxelles pourrait avoir un impact sur la grille des loyers. ©Jean Luc Flemal

Partager

C'est une mesure qui a un impact majeur pour le marché locatif bruxellois qui vient d'entrer en vigueur. Depuis ce 1er janvier, les baux d'habitation concernant des logements situés en Région de Bruxelles-Capitale doivent en effet obligatoirement être enregistrés sur une nouvelle plateforme dénommée IRISRent. Cet enregistrement, qui est gratuit et à charge du bailleur, concerne les baux signés à compter du 1er janvier 2025 ainsi que ceux signés en 2024 et qui sont toujours dans le délai de deux mois pour être enregistrés.

Les bailleurs risquent donc devoir enregistrer deux fois leur bail. Car, il existe déjà une obligation au niveau fédéral. Ce qui a poussé Federia à sortir récemment un communiqué titré "*Le paroxysme de l'absurdité administrative, digne de Kafka*". La Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique pointe du doigt l'absurdité de la guéguerre entre les autorités fédérale et régionale.



Pension, indexation des salaires, droits d'enregistrement, bail, vaccin... : voici tout ce qui change à partir du 1er janvier

Recours devant la Cour constitutionnelle

Il faut savoir que la secrétaire d'État au logement Nawal Ben Hamou a introduit la mesure sur l'enregistrement à Bruxelles, car le fédéral a rejeté sa demande d'avoir accès aux données sur les baux. Depuis qu'elle a introduit sa mesure, elle "*affirme haut et fort que l'obligation d'enregistrement fédéral a été abrogée*", souligne Federia. Mais le ministre fédéral des Finances, Vincent Van Peteghem (CD&V) n'est pas d'accord. Raison pour laquelle il a saisi la Cour constitutionnelle pour préserver l'enregistrement fédéral. La Cour constitutionnelle n'a pas encore statué. "*Le recours à la Cour constitutionnelle n'est pas suspensif. En l'état, l'enregistrement fédéral du bail est donc bel et bien annulé*", assure le porte-parole de Nawal Ben Hamou. Il n'en reste pas moins que pour Federia, "*les propriétaires, les locataires et les professionnels de l'immobilier sont confrontés à des procédures administratives qui n'ont aucun sens*".

Newsletter Libre Eco

Les toutes dernières infos économiques vous intéressent ? Inscrivez-vous à la newsletter

federia@federia.immo

[Je m'inscris](#)

Du côté du syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), pas question toutefois d'inviter à la désobéissance. "*On va collaborer loyalement*", nous explique Olivier de Clipelle, le président de la section bruxelloise. D'autant que les sanctions prévues en cas de non-enregistrement sont "*lourdes*". Exemple : le locataire peut partir à tout moment ou ne pas être indexé.



Immo: ces mesures en faveur des locataires qui effraient les propriétaires à Bruxelles

Olivier de Clippele fait aussi le constat que la tâche des bailleurs ne s'annonce pas facile vu que le document à remplir contient "*plus de 100 questions*", dont certaines demanderont sans doute certaines recherches (exemple : le numéro du compteur à gaz). Le SNPC est d'ailleurs en train de mettre sur pied un service d'assistance au bailleur.

Grille des loyers

D'après Olivier de Clippele, les informations demandées et nécessaires à l'enregistrement devraient toutefois permettre de mettre à jour la grille des loyers, qui se base essentiellement sur des baux de 2017 (indexés). Cette réactualisation devrait dès lors aller de pair avec une réévaluation des loyers. De quoi donner des arguments imparables quand les loyers sont jugés "*abusifs*" par la Commission paritaire locative mise en place en 2024 et qui a le pouvoir d'imposer des baisses de loyers. "*Nous voulons une grille bien alimentée avec les baux les plus récents*", insiste Olivier de Clippele.

Du côté du syndicat des locataires, on reconnaît que le double enregistrement est "*paradoxal*". Mais, "*le problème vient du fait que l'État fédéral a refusé de communiquer des données*", souligne le secrétaire général José Garcia. Ce dernier se montre assez serein par rapport au risque de revalorisation des loyers. "*Ce qu'on préfère c'est la réalité des prix*", assure-t-il.

MOTS-CLÉS : ELECTIONS BRUXELLES VINCENT VAN PETEGHEM