

# MyRent

---

## Table des matières

1. Les différents types de contrats : .....	2
1.1. Contrat de bail : .....	2
1.2. Etat des lieux : .....	2
1.3. Avenant : .....	2
1.4. Sous-location : .....	2
1.5. Cession : .....	2
1.6. Résiliation : .....	2
2. Les différentes destinations du bien : .....	3
2.1. Habitation : .....	3
2.2. Bail mixte : .....	3
2.3. Bail Hautes Écoles et universités : .....	3
2.4. Bail commercial : .....	4
2.5. Bail de droit commun : .....	4
2.6. Bail à régime spécial : .....	4
2.7. Bail à ferme : .....	4
2.8. Bail de chasse et de pêche : .....	5
3. Durée d'un contrat de bail .....	5
4. Charges fiscales .....	6

---

*Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec :*

## 1. Les différents types de contrats :

### 1.1. Contrat de bail :

On parle de contrat de bail (ou contrat de location) lorsqu'une partie (le bailleur ou, dans la plupart des cas, le propriétaire) cède l'usage ou la jouissance d'un bien immobilier à l'autre partie (le locataire ou le preneur). En échange, le locataire paye un loyer au bailleur.

### 1.2. Etat des lieux :

L'état des lieux est un constat écrit minutieux et détaillé de l'état réel du bien immobilier et de ses équipements à l'entrée des lieux.

### 1.3. Avenant :

Un avenant à un contrat est un acte complémentaire au contrat initial signé par les parties. L'avenant a pour objet de compléter ou de modifier les clauses du contrat initial.

### 1.4. Sous-location :

La sous-location est le contrat en vertu duquel le locataire loue à une autre personne (sous-locataire) une partie ou l'ensemble d'un bien qu'il loue. Le locataire principal reste locataire vis-à-vis du bailleur (propriétaire) principal.

### 1.5. Cession :

Lors d'une cession de bail, le locataire cède son contrat de bail à une autre personne (le cessionnaire) qui devient le nouveau locataire.

### 1.6. Résiliation :

La résiliation met anticipativement fin au contrat de bail signé entre le locataire et le bailleur (propriétaire).

**Attention :** la résiliation n'est pas la même chose que la non-reconduction du bail (aussi appelée le non-renouvellement du bail). La non-reconduction a lieu en fin de bail, quand le locataire a informé le bailleur qu'il n'a pas l'intention de renouveler le bail.

## 2. Les différentes destinations du bien :

### 2.1. Habitation :

Le bail d'habitation concerne un immeuble **exclusivement** affecté à l'habitation. Le locataire n'est pas obligé d'établir sa résidence principale dans le logement loué.

Le bail d'habitation ainsi que les documents qui y sont annexés (état des lieux, annexes légales, avenant, etc) peuvent être enregistrés gratuitement.

L'enregistrement d'un état des lieux est gratuit même si celui-ci n'a pas été présenté en même temps que le contrat de bail. Pour que l'état des lieux soit enregistré gratuitement, il est nécessaire de fournir la preuve de l'enregistrement gratuit du contrat de bail auquel l'état des lieux se rapporte. Pour ce faire, nous conseillons d'indiquer la relation d'enregistrement du contrat de bail sur l'état des lieux. L'enregistrement de l'état des lieux est toujours gratuit, même si l'état des lieux n'a pas été présenté à l'enregistrement en même temps que le contrat de bail.

Les documents à joindre au contrat de bail, conformément à la loi sur le loyer (ce sont les «conditions minimales» - annexes légales – arrêté royal du 08/07/1997 et arrêté royal du 04/05/2007) sont enregistrés gratuitement à condition qu'ils soient annexés au contrat de bail au moment de sa présentation à l'enregistrement. Le contrat de bail ne doit pas nécessairement faire référence à ces annexes.

L'enregistrement des autres annexes comme par exemple, les inventaires, sera gratuit à condition de les présenter en même temps que le contrat de bail et que le contrat de bail y fasse expressément référence.

Si les annexes légales et les autres documents sont présentés après l'enregistrement du contrat de bail, le droit fixe général de 50 euros sera dû sur chaque annexe.

### 2.2. Bail mixte :

Le bail mixte concerne un immeuble qui est loué en vue d'une affectation mixte, par exemple une maison avec commerce, une maison avec bureau à usage professionnel,...

Ce type de contrat est enregistré au droit proportionnel de 0,20%.

### 2.3. Bail Hautes Écoles et universités :

Ce type de bail est établi par une université ou une Haute École qui loue une chambre d'étudiant.

Ce type de contrat est enregistré gratuitement.

## 2.4. Bail commercial :

Le bail commercial est un bail d'un immeuble affecté principalement par le locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Ce type de contrat est enregistré au droit proportionnel de 0,20%.

## 2.5. Bail de droit commun :

Un bail de droit commun est un bail qui ne tombe pas sous un des régimes de bail particuliers (bail d'habitation, bail commercial et bail à ferme). Pour l'application en ligne MyRent, on considère qu'un bail de droit commun est un bail relatif à des immeubles qui :

- ne sont pas affectés exclusivement au logement
- ne sont pas affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public
- ne sont pas affectés principalement à une exploitation agricole

Relèvent de cette catégorie, les contrats de bail concernant des immeubles tels que :

- des immeubles de bureaux
- des terrains et/ou bâtiments industriels
- des entrepôts
- des cabinets pour professions libérales
- des garages

Ce type de contrat est enregistré au droit proportionnel de 0,20%.

## 2.6. Bail à régime spécial :

Le bail à régime spécial est un contrat de bail en faveur de l'État et de certaines autres personnes morales de droit public. (Art. 161, 1° du C. Enreg.)

## 2.7. Bail à ferme :

Le bail à ferme concerne un immeuble affecté principalement par le locataire à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par "exploitation agricole" on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente.

Ce type de contrat est enregistré au droit proportionnel de 0,20%.

## 2.8. Bail de chasse et de pêche :

Les baux de chasse et de pêche sont des contrats par lesquels le propriétaire d'un immeuble accorde à un locataire soit le droit de chasse, soit le droit de pêche.

Ce type de contrat est enregistré au droit proportionnel de 1,50%.

## 3. Durée d'un contrat de bail

Un **contrat de bail à durée déterminée** a une durée précise en nombre de jours, semaines, mois ou années pour lesquels le contrat a été conclu, expressément ou implicitement.

La possibilité d'une reconduction tacite ne doit pas être prise en considération pour déterminer la durée. Par contre, les clauses du contrat prévoyant la prolongation ou la reconduction de la location doivent être prises en considération. Un contrat de bail de neuf ans stipule par exemple que la durée du bail sera prolongée d'une nouvelle période de neuf ans si, dans les trois mois avant l'expiration du premier terme, l'une des parties n'a pas manifesté sa volonté de mettre fin au bail. Il s'agit alors d'un bail de 18 ans.

Un **contrat de bail à durée indéterminée** a une date de fin qu'il est impossible de déterminer avec certitude. Un contrat de bail prenant fin après la notification par une partie à l'autre de sa volonté de mettre fin au contrat de bail est par exemple un contrat de bail à durée indéterminée.

Un **contrat de bail à vie** est un bail dont la durée court jusqu'au décès de l'une des parties ou d'un tiers au contrat.

Un **contrat de bail commercial** ou un **bail à ferme** a une durée minimum légale de neuf ans. Lorsque les parties à un bail commercial ou à un bail à ferme conviennent d'une durée inférieure à la durée minimum légale de neuf ans, c'est la durée convenue par les parties au contrat qui prévaut.

En cas de **cession de bail**, la durée correspond à la période restant à courir au moment de la cession.

#### 4. Charges fiscales

Les charges fiscales correspondent aux obligations supplémentaires imposées par le contrat de bail au locataire (en plus du loyer). Ces obligations supplémentaires constituent un avantage direct ou indirect pour le bailleur.

Exemples de charges fiscales:

- L'obligation pour le locataire de régler le précompte immobilier relatif au bien loué
- L'obligation pour le locataire de régler la commission de l'agent immobilier chargé par le bailleur de la mise en location du bien.

La clause du contrat de bail stipulant que le loyer sera ajusté en fonction de l'indice des prix à la consommation, n'est pas considérée comme une charge fiscale.

---

*Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec :*