



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

CONTACT Direction Politique du Logement
et Appui aux Acteurs

**MM. Olivier de Clippele, Président, et
Patrick Willems, Secrétaire général**

Syndicat National des Propriétaires et
Copropriétaires

Boulevard de l'Empereur, 24
1000 Bruxelles

NOTRE RÉF. 2025-Enregistrement-ComSPF

CONCERNE Enregistrement régional des baux : communication du SNPC

BRUXELLES

Monsieur le Président,
Monsieur le Secrétaire général,

Comme vous le savez, l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

Votre organisation a d'ailleurs bénéficié à plusieurs reprises d'une information de première main durant différentes phases de développement de ce projet.

Dans ce contexte, je ne peux que m'étonner d'entendre, dans les médias, le SNPC appeler à la réalisation d'un double enregistrement. En tant que garante du bon fonctionnement de ce nouvel enregistrement, il appartient à l'administration de vous rappeler le cadre légal actuellement en vigueur et de lever les éventuels malentendus quant à son interprétation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'article 19 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe se lit de la façon suivante: « Doivent être enregistrés (...) les baux, sous-baux et cession de baux **autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du Logement** ».

L'affirmation du SPF finances qu'il subsisterait, dans ce contexte, une obligation fédérale est fondamentalement inexacte et heurte gravement les règles constitutionnelles qui régissent le fonctionnement de l'Etat fédéral.

Votre organisation ne peut ignorer que, dans notre système constitutionnel, les entités fédérées disposent dans le champ de leurs compétences matérielles d'une véritable autonomie puisque leurs normes peuvent abroger, compléter, modifier ou remplacer la législation existante au moment du transfert de la compétence considérée et que dans la logique du système constitutionnel belge, les compétences sont exclusives.

En l'espèce, le législateur régional est intervenu dans le champ de sa compétence en ce qui concerne les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, qui lui a été transférée par l'article 6, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Sur cette base, il détient la compétence d'abroger les normes fédérales applicables à cette matière jusqu'à ce qu'il se l'approprie et légifère selon ses propres orientations.

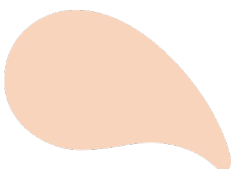
Le gouvernement fédéral a considéré qu'en l'espèce la Région de Bruxelles aurait excédé ses compétences et a saisi la Cour constitutionnelle d'un recours. Dans l'attente de la décision de la Cour, qui est la seule autorité compétente pour trancher en droit la contestation soulevée par le conseil des ministres, les dispositions mises en cause de l'ordonnance s'imposent à tous.

Il en résulte que, sauf à ce que la Cour constitutionnelle annule les dispositions critiquées, seul l'enregistrement sur la plateforme régional confère aux baux d'habitation les effets qui s'attachent traditionnellement à la formalité de l'enregistrement. Le refus du SPF Finances d'appliquer les dispositions abrogatoires contenues dans l'ordonnance du 25 avril 2024 constitue une atteinte grave à notre régime constitutionnel et ce fait ne peut être toléré.

De la même manière, l'Accord de coopération du 18 avril 2014 "entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la Structure de Coordination de l'information patrimoniale" ne saurait justifier une prérogative particulière de l'Etat fédéral.

Cet accord n'a pas pour objet de répartir les compétences en matière de collecte d'informations, mais d'organiser le partage des données recueillies par les différentes entités dans le champ de leurs compétences respectives. Si, dans l'annexe de cet accord, « l'aperçu des baux » est effectivement visé comme une information gérée par le Fédéral, cette annexe ne procède qu'au relevé des sources existantes au sein de chaque entité à la date de sa signature. Il ne s'agit donc que d'une simple photographie de la situation de fait au 18 avril 2014, soit avant la sixième réforme de l'Etat et la régionalisation du bail d'habitation, et ne saurait constituer une base légale valable.

Enfin, cette atteinte à notre régime constitutionnel se traduit, de manière très concrète, par une atteinte aux libertés individuelles de nos concitoyens. En effet, en poursuivant la collecte et le traitement de données à caractère personnel contenues dans les baux de logements bruxellois sans base légale, le SPF Finances se trouve en infraction du règlement général sur la protection des données et de l'article 22 de la Constitution.



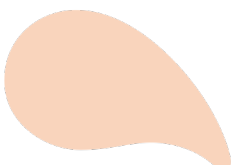
Dans ce contexte, il est regrettable de voir le SNPC, une organisation légitimement attachée à la sécurité juridique de ses membres, donner du crédit, et par extension de la légitimité, à la position du SPF Finances.

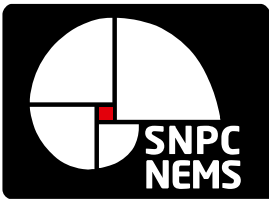
Nous espérons donc que ces précisions permettront de lever toute ambiguïté sur le cadre actuellement en vigueur et de développer, de la part de toutes les parties prenantes, une communication claire et apaisée sur le sujet.

Nous demeurons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de croire, Monsieur le Président, Monsieur le Secrétaire général, en l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Directeur général
de Bruxelles Logement,

Gerd VAN DEN EEDE
Secrétaire général adjoint





Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat

Monsieur Gerd VAN DEN EEDE
Directeur général FF de Bruxelles Logement
Place Saint Lazare, 2
1035 Bruxelles

Bruxelles, le 29 janvier 2025

OBJET : Suivi de votre courrier « Enregistrement régional des baux : communication du SNPC »

Monsieur Van den Eede,

Nous accusons bonne réception de votre courrier dont nous avons pris connaissance avec une grande attention.

Nous reconnaissons que, dans la dernière ligne droite, la Région bruxelloise a fait preuve de transparence sur tous les aspects technique, notamment par l'intermédiaire de Quentin Magès qui s'est montré très disponible. Nous tenons à vous en remercier.

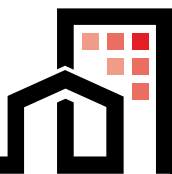
Si nous nous réjouissons de ce dialogue dans la dernière ligne droite, **le dialogue et l'échange de points de vue n'est pas ce qui a prévalu au moment de la décision de la Région.**

Nous souhaitons souligner que, contrairement aux nombreuses sollicitations de nos membres, nous n'avons pas invité au boycott de l'enregistrement bruxellois, bien que cette demande ait été fréquemment exprimée.

Cependant, **nous sommes aujourd'hui confrontés à une situation confuse, où le pouvoir fédéral et le pouvoir régional divergent sur la nature et les modalités de l'enregistrement.**

Face à cette incertitude, nous avons pris une position prudente en invitant les bailleurs à procéder à un double enregistrement. Cette démarche vise uniquement à les mettre en conformité avec les deux systèmes, avec pour seul objectif d'assurer leur sécurité juridique.

Du point de vue des bailleurs que nous représentons, cette situation reflète malheureusement une réalité bien belge : deux niveaux de pouvoir s'opposent au lieu de collaborer efficacement. Nous regrettons que la Région bruxelloise ait imposé ce système unilatéralement, sans résoudre en amont les difficultés pratiques et juridiques. **Il n'y avait aucune urgence à agir**



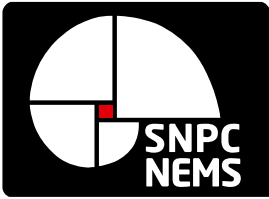
SNPC-NEMS asbl

Boulevard de l'Empereur, 24/5 - 1000 Bruxelles

Tél : 02/512.62.87 • E-mail : office@snp-nems.be

IBAN : BE66 3631 2880 6643 • BIC : BBRUBEBB • N° d'entreprise : 0419.738.202

www.snpc-nems.be



Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat

dans un délai aussi court, et un report de six mois ou un an aurait permis une mise en œuvre plus harmonieuse et cohérente.

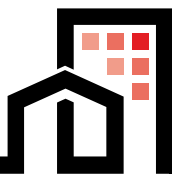
Nous ne contestons pas une certaine logique à voir les Régions prendre des initiatives en matière d'enregistrement dès lors qu'elles ont la compétence du logement. Toutefois, l'accord de coopération de 2014 conclu entre les trois Régions et l'État fédéral confiait jusqu'ici l'enregistrement à ce dernier. **La sortie unilatérale de la Région bruxelloise de cet accord soulève des interrogations juridiques auxquelles il est important de répondre.** En atteste le recours introduit par l'Etat fédéral. **Pour cette raison, nous continuerons à préconiser la prudence et le double enregistrement.**

Nous restons pleinement disposés à poursuivre les échanges sur ce sujet.

Nous vous informons également que notre édition du "Cri" de février, actuellement à l'impression, reprendra ce sujet en couverture avec les mêmes recommandations.

Avec nos salutations distinguées,

Patrick WILLEMS,
Secrétaire général



SNPC-NEMS asbl

Boulevard de l'Empereur, 24/5 - 1000 Bruxelles

Tél : 02/512.62.87 • E-mail : office@snpn-nems.be

IBAN : BE66 3631 2880 6643 • BIC : BBRUBEBB • N° d'entreprise : 0419.738.202

www.snpc-nems.be

