

L'enregistrement et la transcription d'un contrat de bail en 6 questions pratiques

L'enregistrement et la transcription d'un contrat de bail sont des formalités obligatoires au Grand-Duché de Luxembourg, mais restent souvent ignorées du grand public.

L'enregistrement et la transcription d'un contrat de bail ont pourtant une utilité certaine pour les parties, qui sont alors mieux protégées dans leurs relations contractuelles.

Quels contrats sont concernés par ces formalités ?

Tout contrat de bail écrit, quelles que soient sa nature et sa durée, doit obligatoirement être enregistré⁽¹⁾. Ainsi, sont concernés non seulement les baux commerciaux, mais également les baux dits professionnels (ex : contrat de location de bureau) ou les baux à usage d'habitation.

Tout contrat de bail dont la durée stipulée est supérieure à 9 ans doit, en plus, faire l'objet d'une transcription.

Quelle est la procédure à suivre ?

L'enregistrement d'un contrat de bail doit se faire dans le délai de 3 mois suivant sa signature⁽²⁾. L'enregistrement consiste dans la remise d'un original du contrat à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, qui l'inscrit sur un registre public et remet l'original aux parties avec la mention de la date à laquelle le contrat a été enregistré.

La transcription d'un contrat de bail d'une durée supérieure à



9 ans doit être effectuée auprès du Bureau des hypothèques de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines du ressort de la situation de l'immeuble. Il s'agit d'une formalité de publicité du contrat consistant à recopier le bail sur un registre officiel. La transcription doit être effectuée dans le délai de 2 mois suivant l'enregistrement du contrat de bail et exige que ledit contrat soit rédigé sous forme notariée.

Quels sont les coûts associés à ces formalités ?

L'enregistrement d'un contrat de bail donne lieu à la perception d'un

droit d'enregistrement déterminé comme suit :

- pour les baux non soumis à la TVA : le droit d'enregistrement s'élève à 0,6 % du montant des loyers cumulés sur la durée totale du bail (ex : pour un contrat de bail conclu pour une durée de 3/6/9 ans (durée maximale de 108 mois), le droit d'enregistrement sera de $108 \times 0,6\%$ du montant du loyer mensuel). En cas de contrats à durée indéterminée, le droit proportionnel d'enregistrement est calculé sur le montant total des loyers sur une période de 20 ans ;

- pour les baux soumis à la TVA : seul un droit fixe de 12 EUR sera perçu au lieu du droit proportionnel de 0,6 % du montant total des loyers cumulés et ce, quelle que soit la durée du contrat de bail.

La transcription d'actes donne normalement lieu au paiement d'un droit proportionnel de 1 %. Selon une partie de la doctrine, ce droit proportionnel se cumule avec le droit d'enregistrement. Dans la pratique, les administrations prélèvent toutefois uniquement un supplément s'élevant à environ 12 EUR pour procéder à la transcription d'un contrat de

➔ **Tout contrat de bail écrit, quelles que soient sa nature et sa durée, doit obligatoirement être enregistré⁽¹⁾. Ainsi, sont concernés non seulement les baux commerciaux, mais également les baux dits professionnels (ex : contrat de location de bureau) ou les baux à usage d'habitation** ←

bail et ce, conformément à la loi indiquant que la transcription des baux d'une durée de plus de 9 années n'est passible d'aucun droit au profit du trésor⁽³⁾.

Qui doit procéder à l'enregistrement et/ou la transcription ?

Le Code fiscal prévoit que « les droits des actes à enregistrer seront acquittés (...) par les parties, pour les actes sous signature privée (...) »⁽⁴⁾ et que « les droits des actes civils et judiciaires, emportant obligation, libération ou translation de propriété ou d'usufruit de meubles ou immeubles, seront supportés par les débiteurs et nouveaux possesseurs ; et ceux de tous les autres actes le seront par les parties auxquelles les actes profiteront, lorsque, dans ces divers cas, il n'y aura pas été stipulé de dispositions contraires dans les actes »⁽⁵⁾.

Chacune des parties contractantes est ainsi en principe tenue de faire enregistrer le bail. En pratique, la responsabilité de procéder aux formalités d'enregistrement dépendra plutôt de la forme, notariée ou sous seing privé, du contrat.

Pour les baux passés sous forme notariée, il incombera au notaire de procéder aux formalités d'enregistrement.

Pour les baux sous seing privé, la loi ne précise pas qui doit procéder à leur enregistrement. Cette question est alors généralement réglée par les parties dans le contrat et l'obligation est usuellement mise à la charge du locataire, puisque c'est lui qui profite le plus des avantages de la formalité accomplie. Dans l'hypothèse où rien ne serait prévu

dans le contrat, l'enregistrement est laissé aux bons soins de la partie la plus diligente.

A noter toutefois que, même si le contrat de bail désigne l'une des parties comme responsable des formalités d'enregistrement, le bailleur et le preneur sont toujours tenus solidairement au paiement des droits y afférents. En cas de non-paiement des droits d'enregistrement par la partie désignée au contrat, l'Administration de l'Enregistrement et Des Domaines est alors libre de réclamer ceux-ci à n'importe laquelle des parties au contrat.

S'agissant de la transcription, cette formalité est obligatoirement à accomplir par le notaire. En pratique, le notaire devant lequel a été conclu le contrat de bail sous forme notariée (donc d'une durée de plus de 9 ans) procédera à l'enregistrement puis à la transcription.

Quels sont les avantages liés à l'enregistrement et/ou la transcription ?

L'utilité de l'enregistrement est principalement de conférer une date certaine au contrat de bail, le rendant ainsi opposable aux tiers à partir de cette date.

L'opposabilité du contrat signifie que les tiers au contrat ne peuvent pas ignorer l'existence et le contenu de celui-ci, ce qui peut être utile notamment en cas de vente de l'immeuble loué. En effet, si le bailleur vend le bien loué, le contrat de bail non enregistré ne pourra pas être opposé au nouvel acquéreur, lequel pourra alors évincer le locataire.

Tel n'est cependant pas le cas, par exception, pour les

baux à usage d'habitation, dans la mesure où la loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoit l'opposabilité de plein droit de ce type de bail à un éventuel acquéreur⁽⁶⁾.

L'absence d'enregistrement est également une entrave à l'enregistrement d'actes judiciaires, dans la mesure où un huissier ne pourra pas enregistrer un acte se référant à un contrat de bail non enregistré⁽⁷⁾.

La transcription est, quant à elle, utile afin de rendre le bail opposable aux tiers à partir de sa 10^e année d'exécution et jusqu'à son échéance. Un bail enregistré, mais non transcrit, d'une durée supérieure à 9 ans n'est en effet opposable aux tiers que pendant ses 9 premières années d'exécution, mais leur sera inopposable pour la période postérieure. A l'inverse, un bail enregistré et transcrit d'une durée supérieure à 9 ans est opposable aux tiers de son entrée en vigueur jusqu'à son échéance⁽⁸⁾.

Quelles sont les sanctions encourues ?

A défaut d'enregistrement du bail dans les 3 mois de sa conclusion, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines est en droit de percevoir à titre de sanction un double droit. Selon les hypothèses détaillées au point 4 ci-avant, le retardataire devra ainsi s'acquitter soit d'un droit proportionnel de 1,2 % sur le montant total des loyers, soit d'un droit fixe de 24 EUR.

Aucune sanction n'est prévue en l'absence de transcription d'un bail d'une durée de plus de 9 ans. ☑



M^e Paulo Lopes Da Silva
Avocat à la Cour
Partner
Real Estate, Zoning and
Environment



M^e Stéphanie Juan
Avocat, PhD in Public Law
Senior Associate
Real Estate, Zoning and
Environment

MOLITOR Avocats à la Cour

- (1) Article 69 de la loi du 22 frimaire an VII (12 décembre 1798) sur l'enregistrement.
- (2) Code fiscal, chapitre III, section 2§5.
- (3) Article 19 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.
- (4) Code fiscal vol. 5; Chap. IV, §2.
- (5) Code fiscal vol. 5; Chap. IV, § 3.
- (6) Article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.
- (7) Loi du 22 frimaire an VII (12 décembre 1798) sur l'enregistrement.
- (8) Article 11 de la loi du 25 septembre 1905 précitée.