

FAQ – Enregistrement du bail

Infos techniques

Le bouton « Envoyer » reste grisé, je n'arrive pas à terminer mon enregistrement

Le bouton final "Envoyer" de la quatrième étape de l'enregistrement nommée "Récapitulatif" ne devient actif que si toutes les informations obligatoires (c'est à dire suivies d'un astérisque) ont été préalablement fournies.

Vous verrez une icône "attention" (point d'exclamation dans un triangle rouge) en rapport de tous les renseignements manquants.

Exemple:

Déposer un contrat de bail   

Les champs marqués d'un astérisque * sont obligatoires.

1	ETAPE 1/5 Informations	✓	2	ETAPE 2/5 Bien	✓	3	ETAPE 3/5 Contrat	⚠	4	ETAPE 4/5 Récapitulatif	⚠	5	ETAPE 5/5 Confirmation
---	---------------------------	---	---	-------------------	---	---	----------------------	---	---	----------------------------	---	---	---------------------------

Données du contrat

Type de contrat * 

☒ Bail classique

☐ Bail de colocation

Dès que ces données sont fournies, le bouton "Envoyer" devient actif et le bail peut être enregistré.

Des cas fréquents d'oubli sont :

- L'oubli de cocher ou de rentrer le propriétaire (exemple : on peut être à la fois bailleur et propriétaire)
- l'oubli du numéro du certificat PEB
- le fait de ne pas avoir coché les 2 cases précédant le bouton "Envoyer" dans la quatrième étape.

Il est possible de cliquer sur l'icône d'export qui génère un pdf avec toutes les informations encodées et qui indique ce qui est erroné ou manquant.

Si malgré tout, vous ne trouviez pas la raison, nous vous invitons à contacter le service technique irisline@paradigm.brussels

Combien de temps reste active une demande d'enregistrement non finalisée ?

Toute demande commencée mais non finalisée (c'est-à-dire qui n'est pas complète et/ou qui n'a pas été envoyée) est automatiquement sauvegardée et reste disponible pendant 90 jours.

J'ai un problème technique pour enregistrer mon bail

Contactez notre helpdesk à l'adresse à l'adresse ; irisline@paradigm.brussels

Nous avons plusieurs utilisateurs auxquels le rôle MyRent a été attribué mais dont l'accès sur IRISBOX est refusé pour l'enregistrement du bail ?

Vos accès sont différents de ceux de MyRent.

Pour qu'une entreprise puisse avoir les accès à IrisBox, celle-ci doit d'abord être enregistrée au portail de la sécurité sociale par un responsable légal de l'entreprise en désignant un Gestionnaire d'accès principal. Qui peut à son tour désigner des Co-Gestionnaire d'accès principaux. Cela se fait via : <https://csam.be/fr/gestion-gestionnaires-acces.html>).

Le (Co)Gestionnaire d'accès principal a accès à tous les domaines et groupes d'applications liés à tous les domaines dans la partie "Désigner des Gestionnaires d'Accès".

Le Gestionnaire d'accès aura alors accès à tous les groupes d'applications lié au domaine choisi. (<https://csam.be/fr/gestion-gestionnaires-acces.html>)

IRISBOX fait partie du domaine "Economie". Le Gestionnaire d'Accès du domaine Economie aura directement accès à l'Irisbox, il ne faut pas de gestion de rôles en plus.

Ensuite, pour le restant, le (Co)Gestionnaire d'accès principal ou le gestionnaire d'accès, peut distribuer des rôles pour donner accès seulement à une ou plusieurs applications du domaine en question, cela se fait dans la gestion des rôles e-gov.

Cela se fait dans la partie Gestion des accès (Spf BOSA : Gestion des rôles e-gov).

Pour des questions supplémentaires sur la gestion des rôles e-gov, nous vous invitons à prendre contact avec le SPF stratégie et appui BOSA:

<https://bosa.belgium.be/en/contact>

Le fichier de copie de mon bail (ou de mon état des lieux) a une taille de plus de 15 mégabytes. Comment puis-je le transmettre ?

Si la taille de vos fichiers fait plus de 15 mégabytes, vous êtes invités à préalablement les compresser. Il existe de nombreux outils gratuits accessibles sur internet à cet effet.

Exemples :

<https://smallpdf.com/compress-pdf>

<https://tools.pdf24.org/fr/compresser-pdf>

<https://www.ilovepdf.com/>

<https://www.adobe.com/fr/acrobat/online/compress-pdf.html>

J'ai reçu un mail d'invitation sur un bail enregistré mais je n'arrive pas à le consulter.

Si vous cliquez sur le lien IRISbox dans le mail que vous avez reçu, vous devrez dans un premier temps vous identifier de façon sécurisée via votre carte d'identité ou itsme.

Après cette connexion, pour des raisons de confidentialité, vous devrez fournir trois données avant de consulter l'enregistrement (voir copie d'écran ci-dessous) :

The screenshot shows the IRISbox website interface. At the top, there is a navigation bar with a search bar and a dropdown menu for selecting a commune or administration. Below this is a grid of service categories including Aide, Social, Santé; Développement urbain; Education, Enseignement; Emploi; Entreprendre, Innover; Environnement, Déchets; Identité, Nationalité; Impôts, Financement; Logement; Loisirs, Événements, Sports; Transport, Mobilité; and À propos de La Région. The main content area is titled "Invitation sur un bail enregistré" and contains a form for registration. The form has three input fields: "Référence d'enregistrement du contrat" (with a placeholder 2025-XXXX-X-XXX), "Code d'invitation" (with a placeholder XXX XXX), and "Référence de la demande" (with a placeholder LR-XXXXXX-XXX). An "Envoyer" button is located at the bottom right of the form. On the left side of the page, there is a sidebar menu with options: Mes demandes, Mes documents, Mes subsides, Mes agréments, Mes baux enregistrés (highlighted in blue), and Mon profil.

Un code d'activation personnel (5 fois 4 caractères) que vous avez reçu dans ce mail.

Une "Référence d'enregistrement du contrat" et une "Référence de la demande" que le déclarant/bailleur de l'enregistrement a parallèlement reçu et a l'obligation de vous communiquer.

Je vous invite donc à le/a contacter afin d'obtenir ces 2 références.

Vous aurez ainsi accès à toutes les données encodées par le/la déclarant(e).

Comment accéder au bail pour le modifier ?

Vous devez vous connecter à IrisBox ensuite cliquer sur « IRISRent – Contrat de bail » ensuite aller sur « Consulter un contrat de bail existant » puis encoder l'adresse du bien loué afin d'obtenir votre bail enregistré.

Lorsque vous voyez votre bail enregistré vous pouvez ensuite cliquer sur le petit crayon dans la colonne "Actions" comme suit :

Actions



Comment ajouter un état des lieux ou un avenant à un bail déjà enregistré ?

Vous devez vous connecter à IrisBox ensuite cliquer sur « IRISRent – Contrat de bail » ensuite aller sur « Consulter un contrat de bail existant » puis encoder l'adresse du bien loué afin d'obtenir votre bail enregistré.

Lorsque vous voyez votre bail enregistré vous pouvez ensuite cliquer sur le petit crayon dans la colonne "Actions". Ensuite, il faut choisir la raison de la modification "Ajout d'un état des lieux".

Modifier un contrat de bail

Les champs marqués d'un astérisque * sont obligatoires.

1 ÉTAPE 1/2 Modification

Identité du déclarant

Nom d'entreprise	Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten
Numéro d'entreprise	0316.381.039
Adresse	Place Saint-Lazare 2-4 , 1210 Saint- Josse-ten-Noode

Raison de la modification *

☐ Ajout d'un état des lieux

Je ne suis pas officiellement reconnu comme résident en Belgique ? Comment enregistrer mon bail via Irisbox ?

IRISbox est accessible aux personnes enregistrées au Registre National de la population (donc avec une eID belge ou un titre de séjour électronique ou un compte itsme, etc.). **Si cette personne n'est pas encore reconnue officiellement comme résidente en Belgique, elle n'aura pas accès à ce service sur IRISbox** (qui exige une authentification forte).

Lorsque les différents pays européens auront signé et configuré le mode d'identification eIDAS, cela deviendra possible.

Les personnes détentrices n'un numéro Bis peuvent elles aussi avoir accès à l'enregistrement d'un bail :

[Où se trouve mon numéro Bis ? | Centre d'aide.](#)

En attendant que ses données soient mises à jour dans le Registre National (via par exemple, le service en ligne Mon Dossier du Service Public Fédéral (SPF)), **elle peut demander au déclarant de recevoir le pdf de cet enregistrement**. Elle devra toutefois attendre pour éventuellement modifier cet enregistrement.

Dans le cas où le déclarant ne dispose pas d'un numéro national, il devra alors s'orienter vers l'enregistrement papier. Il pourra compléter le formulaire, en laissant la case numéro national vide (ce qui ne posera pas de problème, étant donné que l'encodage sera alors effectué par un déclarant de Bruxelles Logement).

Je ne dispose pas des références pour accéder à mon bail, sur Irisbox que faire ?

Vous avez reçu par mail un code d'activation personnel (5 fois 4 caractères). Pour accéder à un enregistrement de bail sur Irisbox, il vous faut également une "Référence d'enregistrement du contrat" et une "Référence de la demande" que le déclarant/bailleur de l'enregistrement a parallèlement reçu et a l'obligation de vous communiquer.

Je suis en colocation, un message indique que mon code d'accès à déjà été utilisé, que faire ?

Normalement le code que reçoit par mail le locataire est bien spécifique pour lui (s'il y a plusieurs locataires mentionnés comme parties prenantes, chaque locataire recevra un mail avec un code d'invitation différent).

Il faut qu'il soit enregistré comme partie prenante (locataire) au bail. Dès que ce sera le cas, il recevra lui aussi par mail un code d'invitation personnel. N'importe quelle partie prenante actuelle (le déclarant bien sûr, mais aussi un autre locataire déjà enregistré) peut se connecter et l'ajouter comme locataire.

Les 2 autres renseignements à rentrer par accéder à un enregistrement sont la "Référence d'enregistrement du contrat" commençant par 2025 - ... et la "Référence de la demande" commençant par LR- ... Ces 2 données sont quant à elles fixes et communes à toutes les parties prenantes. C'est le déclarant/bailleur qui doit les communiquer aux parties prenantes.

J'ai un problème avec MyRent Pro, pouvez-vous m'aider ?

MyRent Pro est un logiciel commercial privé, nous ne pouvons donc pas vous aider concernant l'utilisation de ce logiciel. Vous pouvez les contacter via leur site web www.myrentpro.be

Infos demandées pour l'enregistrement

Je ne connais pas l'adresse mail de mon(mes) cocontractants

En cas de doute sur l'adresse électronique d'un cocontractant, indiquez votre propre adresse email et vous devrez lui transmettre vous-même (par courrier, mail ou autre) les informations relatives à l'enregistrement.

Je me suis trompée de commune lors de l'enregistrement, je n'arrive pas à le modifier sur irisbox

On peut tout modifier sauf une chose, l'adresse du bien. (Ce serait trop risqué d'accepter que des gens changent la localisation d'un enregistrement de bail après coup)

Si le bail a été enregistré avec une mauvaise adresse, la seule solution est de réenregistrer le bail avec la bonne adresse.

Pour le bail enregistré avec la mauvaise adresse, il convient de le modifier en y ajoutant une date de fin anticipée (date de fin = date de début)

Quelles données faut-il enregistrer en cas de colocation ?

Dans le cas d'une colocation, d'une chambre d'étudiant ou de cas apparenté, les données enregistrées sont celles qui correspondent à la réalité de fait pour le locataire : les espaces privatifs qu'il a pris en location et ceux, partagés, auxquels il a accès.

Par exemple, pour une colocation dans une maison unifamiliale, on coche le type « maison unifamiliale » alors qu'on va cocher « appartement » si c'est une coloc dans un appartement. Pareil pour le niveau d'équipement de la cuisine ou la présence d'espaces extérieurs, ce sera en fonction de ce à quoi le locataire a accès.

Le site loyers.brussels ne fournit pas de loyer de référence pour mon adresse ?

Dans de rares quartiers, les loyers de référence n'ont pas pu être déterminés en raison du peu de biens qui y sont loués et de la difficulté d'obtenir sur cette base des statistiques fiables.

Si le site loyers.brussels ne fournit pas de loyer de référence, nous vous invitons à fournir une adresse d'un logement dans une rue adjacente.

J'ai un avenant. Dois-je l'enregistrer sur Irisrent ?

Si mon bail a été enregistré sur Myrent :

Non. Pour un avenant à un bail existant qui a déjà enregistré avant le 1/1/2025 au niveau fédéral (sur Myrent), vous ne devez pas soumettre cet avenant sur la plateforme régionale (Irisrent).

Si mon bail a été enregistré sur Irisrent :

Seuls les nouveaux baux (ou les baux qui n'auraient pas déjà été enregistrés avant le 1/1/2025) doivent être enregistrés sur Irisrent.

Cependant, il vaut mieux enregistrer l'avenant pour une question de sécurité juridique : Cet enregistrement offre une meilleure sécurité juridique au bailleur et au locataire.

Puis-je enregistrer mon bail sans état des lieux ?

L'article 228 §1er de la même Ordonnance indique que l'enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement des baux d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

Notre plateforme permet d'enregistrer un bail sans fournir d'état des lieux.

Il est loisible de l'introduire ultérieurement.

Que se passe-t-il lorsque le déclarant est mandaté ?

Faut-il joindre le mandat lors de l'encodage ?

L'idéal est de joindre le mandat avec le contrat de bail ou l'état des lieux, mais ce n'est pas obligatoire, tenant compte du fait qu'il peut y avoir des mandats oraux, par exemple pour le cas où on encode pour un aïeul.

J'ai fait une erreur ou j'ai oublié quelque chose (exemple : état des lieux) dans l'enregistrement de mon bail, pouvez-vous corriger pour moi ?

Nous n'avons pas le droit de modifier nous-mêmes des enregistrements car ceux-ci sont certifiés pour toutes les parties prenantes.

Il est possible de modifier l'enregistrement via iris box.

Etat des lieux

Vous devez vous connecter à IrisBox ensuite cliquer sur « IRISRent – Contrat de bail » ensuite aller sur « Consulter un contrat de bail existant » puis encoder l'adresse du bien loué afin d'obtenir votre bail enregistré.

Lorsque vous voyez votre bail enregistré vous pouvez ensuite cliquer sur le petit crayon dans la colonne "Actions". Ensuite, il faut choisir la raison de la modification.

Modifier un contrat de bail

Les champs marqués d'un astérisque * sont obligatoires.

1 ETAPE 1/2
Modification

Identité du déclarant

Nom d'entreprise	Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten
Numéro d'entreprise	0316.381.039
Adresse	Place Saint-Lazare 2-4 , 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Raison de la modification *

☐ Ajout d'un état des lieux

☐ Erreurs de données

Double enregistrement MyRent – Irisrent

Mon bail n'a pas été enregistré sur Myrent, doit-il l'être sur Irisrent ?

Oui. Les baux signés à partir du 1/1/2025 (ou les baux qui n'auraient pas déjà été enregistrés sur Myrent avant le 1/1/2025) doivent être enregistrés sur Irisrent..

Dois-je enregistrer mon bail à la fois sur Myrent et sur Irisrent ?

La Cour Constitutionnelle a rendu son arrêt le 3 avril 2025 concernant l'enregistrement des baux d'habitation à Bruxelles. Elle a annulé une disposition de l'ordonnance bruxelloise qui prévoyait un enregistrement des baux uniquement au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les bailleurs de logements bruxellois doivent donc enregistrer leurs baux sur deux plateformes distinctes :

- Irisrent (plateforme régionale)
- MyRent (plateforme fédérale)

Enregistrement et indexation

Quelles sont les conditions pour pouvoir indexer un loyer depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Ordonnance?

Il y a 2 conditions pour qu'un bailleur puisse indexer un bail d'habitation en région bruxelloise (Article 224/2 du Code bruxellois du Logement) et ce, au plus tôt à la date d'anniversaire de celui-ci :

- Vous devez avoir reçu une copie du certificat PEB
- Et une preuve d'enregistrement du bail sur Myrent (avant 2025) ou sur Irisrent (à partir du 1/1/2025).

Voici un lien sur notre site avec toutes les explications sur le système d'indexation :

<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/indexation-des-loyers> et les FAQ :

<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/indexation-des-loyers/indexation-des-loyers-avec-facteur-de-correction>

Si une des conditions n'est pas remplie et que votre bailleur vous demande l'indexation du loyer, il vous convient de lui demander preuve que les conditions de l'art. 224/2 du Code sont remplies.

Enregistrement pour les professionnels ou entreprise

Je suis un professionnel de l'immobilier et j'ai de nombreux baux à enregistrer. Y a-t-il une possibilité d'éviter de tout encoder manuellement ?

Une interface de programmation applicative (API) est disponible si vous voulez automatiser vos enregistrements de baux au départ de votre application de gestion.

Afin d'obtenir la documentation et l'assistance à ce sujet, veuillez contacter le support technique irisline@paradigm.brussels chez Paradigm (les services informatiques de la région)

Comment enregistrer un bail au nom d'une entreprise (AIS, SISP, AIPL, CPAS, agence immobilière ... ?

Il est tout à fait possible d'enregistrer un bail au nom d'une entreprise (et non pas en son nom propre).

Vous devrez vous connecter sur IRISbox au nom de celle-ci.

Pour qu'une entreprise puisse avoir les accès à IrisBox, celle-ci doit d'abord être enregistrée au portail de la sécurité sociale par un responsable légal de l'entreprise en désignant un Gestionnaire d'accès principal.

Qui peut à son tour désigner des Co-Gestionnaire d'accès principaux. Cela se fait via :

<https://csam.be/fr/gestion-gestionnaires-acces.html>

Le (Co)Gestionnaire d'accès principal a accès à tous les domaines et groupes d'applications liés à tous les domaines dans la partie "Désigner des Gestionnaires d'Accès".

Le Gestionnaire d'accès aura alors accès à tous les groupes d'applications lié au domaine choisi.

<https://csam.be/fr/gestion-gestionnaires-acces.html>

IRISBOX fait partie du domaine "Economie". Le Gestionnaire d'Accès du domaine Economie aura directement accès à l'Irisbox, il ne faut pas de gestion de rôles en plus.

Ensuite, pour le restant, le (Co)Gestionnaire d'accès principal ou le gestionnaire d'accès, peut distribuer des rôles pour données accès seulement accès à une ou plusieurs applications du domaine en question, cela se fait dans la gestion des rôles e-gov.

Cela se fait dans la partie Gestion des accès (Spf BOSA : Gestion des rôles e-gov).

Pour des questions supplémentaires sur la gestion des rôles e-gov, je vous invite à prendre contact avec le SPF stratégie et appui BOSA:

<https://bosa.belgium.be/en/contact>

Sur l'écran d'accueil IRISbox, après avoir choisi l'accès entreprise, cliquez sur le bouton "IRISRent" pour accéder à l'enregistrement de baux.

Le rôle de déclarant sera alors proposé au nom de votre entreprise, le reste de la procédure est semblable pour un citoyen ou pour une "entreprise".

Sachez qu'il est également possible de vous donner accès à une interface de programmation applicative (API) si vous vouliez automatiser vos enregistrements de baux au départ de votre application de gestion. Prenez contact avec le support technique irisline@paradigm.brussels si vous désirez plus d'information à ce sujet.

Enregistrement pour les étrangers

Je n'ai pas encore de carte électronique d'étranger. Comment puis-je me accéder à IRISbox et/ou à l'enregistrement de mon bail ?

Vous avez, sans obligation, la possibilité de consulter un bail qui a été enregistré vous mentionnant comme partie prenante (par exemple locataire).

Si vous ne possédez pas encore de carte électronique pour étranger, l'identification via ltsme en tant que non-belge peut aussi se faire via d'autres documents d'identité étranger.

Il est évidemment également possible, en attendant votre carte d'identité, de simplement demander une copie de l'enregistrement au déclarant.

Dans le cas où le déclarant ne dispose pas d'un numéro national ou de numéro Bis, il devra alors s'orienter vers l'enregistrement papier. Il pourra compléter le formulaire, en laissant la case numéro national vide.

Enregistrement papier

Est-il possible de vous envoyer copie de mon bail et que vous l'enregistriez ?

Pour que l'enregistrement soit complet, en plus de fournir une copie du bail signé et de l'état des lieux, il est nécessaire de compléter un formulaire de renseignements sur le bien loué.

Vous pouvez, soit le compléter en ligne sur irisrent.brussels, soit remplir manuellement le document à imprimer ci-joint et nous l'envoyer par courrier avec copie du bail et de l'état des lieux (ou le déposer à l'accueil de notre administration).

Notre adresse est :

Iris Tower – Service des baux – Place St-Lazare 2 – 1035 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Les demandes d'enregistrement papier doivent donc être envoyées soit par la poste, soit déposées à l'accueil. Les demandes reçues par mail sont légalement refusées !

Puis-je venir déposer ma demande d'enregistrement pour que vous l'enregistriez ?

Oui.

Attention de bien préciser que c'est pour le service des baux.

L'accueil ne fait pas de copie.

À noter donc que lorsque l'enregistrement papier est finalisé par BL, une preuve de l'enregistrement est envoyée au demandeur (le bail enregistré est envoyé au demandeur).

J'ai envoyé une demande d'enregistrement papier à votre administration, que se passe-t-il ensuite ?

Si la demande papier reçue est incomplète, il est possible pour le service régional des baux, lorsqu'il encode la demande dans IRISRent, de générer automatiquement dans un courrier la liste de ce qui manque (liste automatisée).

Lors des échanges avec les demandeurs, dans un sens ou dans l'autre, il faut toujours au minimum pouvoir disposer du numéro de référence de la demande.

Lorsque le demandeur répond à la cellule enregistrement, il peut répondre soit par courrier postal, soit par mail, soit par dépôt à l'accueil (compléments pour le dossier). S'il manque une information dans le formulaire, cette information peut en effet être communiquée par mail, par exemple un numéro de compteur, numéro du certificat PEB, etc. ou correction à apporter sur ce qui avait été indiqué dans le formulaire.

Si l'enregistrement est finalisé dans IRISRent : des codes d'accès sont générés : 1 clé personnelle (= code d'activation) + 2 codes qui permettent d'identifier l'enregistrement.

À noter qu'il faut attendre environ 1h30, après l'enregistrement, pour recevoir des codes.

La clé personnelle est automatiquement envoyée à l'adresse mail de chaque co-contractant.

Si le déclarant est le bailleur, il reçoit par mail uniquement les 2 codes d'identification (il peut vérifier le contenu de l'enregistrement à tout moment via IRISbox, étant donné qu'il est le déclarant).

Les autres co-contractants recevront quant à eux, par mail, la clé personnelle d'activation. Ils devront alors contacter le bailleur afin que celui-ci leur communique les 2 codes d'identification, étant donné que les co-contractants ont besoin des 3 clés pour pouvoir consulter l'enregistrement via IRISbox.

Quel est le délai pour l'encodage d'un enregistrement papier ?

20 jours ouvrables (dans la loi).

Légalement, c'est la date de l'enregistrement qui compte.

Autres questions

Comment puis-je savoir si un bail me concernant a bien été enregistré ?

Les baux ne doivent être enregistrés au niveau régional bruxellois que depuis le 1/1/2025.

Vous pouvez vous connecter sur IRISbox. A la fois dans votre « Espace personnel » et dans votre profil, vous pourrez consulter vos baux enregistrés.

Il est aussi possible d'envoyer un mail à irisrent@sprb.brussels avec l'adresse postale du lieu concerné, et, afin de prouver que le demandeur est bien partie prenante au bail, une copie de sa carte d'identité et une copie du contrat de bail en annexe.

Pour des baux plus anciens, au niveau fédéral (Myrent), vous pouvez consulter les baux locatifs vous concernant sur : [Enregistrement contrat de bail | SPF Finances](#)

Je n'ai pas accès à Irisrent, pouvez-vous m'envoyer une copie de mon bail enregistré ?

Les baux ne doivent être enregistrés au niveau régional bruxellois que depuis le 1/1/2025.

Vous pouvez vous connecter sur IRISbox. A la fois dans votre « Espace personnel » et dans votre profil, vous pourrez consulter vos baux enregistrés.

Pour des baux plus anciens, au niveau fédéral (Myrent), vous pouvez consulter les baux locatifs vous concernant sur : [Enregistrement contrat de bail | SPF Finances](#)

Les baux contiennent un grand nombre de données personnelles qui peuvent être sensibles. Leur communication est soumise à des risques strictes qui visent à protéger la vie privée de leurs signataires. Il est donc important de respecter certaines conditions.

Tout d'abord, c'est le bailleur (ou la personne qui a enregistré le bail) qui a la responsabilité de communiquer aux cocontractants le numéro d'inscription du bail ainsi que les informations et documents enregistrés (*).

Nous vous invitons donc à lui demander, soit les codes d'accès qu'il ou elle a reçus, soit tout simplement de vous fournir une copie de l'enregistrement en sa possession.

Si malgré cette démarche, il vous était impossible d'obtenir et/ou d'accéder aux données de l'enregistrement, vous pouvez nous demander une copie des données enregistrées sous certaines conditions.

Afin de nous assurer que vous êtes bien légitimes à solliciter ces informations, nous vous demandons de nous envoyer votre nom, prénom et une copie numérisée de votre bail.

Après vérification, nous vous enverrons en retour une copie au format pdf certifié.

Qu'en est-il des enregistrements des baux bureaux ?

L'ordonnance du 25/4/2024 instaurant l'enregistrement des baux d'habitation à Bruxelles ne concerne pas les bureaux, seulement les logements.

Pour l'enregistrement de bureaux, cela reste une obligation fédérale, pas régionale.

Nous vous invitons donc à vous renseigner auprès de [Myrent](#)

Mon bail n'est pas enregistré, puis-je le rompre sans indemnité ni préavis ?

Depuis le 1er janvier 2025, le nouvel article 228/5 du Code bruxellois du logement prévoit ce qui suit :

« L'obligation d'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Elle doit être réalisée dans les deux mois de la signature du contrat.

L'enregistrement est gratuit.

Après la période de deux mois visée à l'alinéa 1er et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, les délais de congé, les indemnités dues par le preneur au bailleur ainsi que les modalités de révision du loyer en application des articles 237, § 5, alinéas 1er et 2, 238, alinéas 3 et 4, 240 et 256, § 2, alinéa 2 ne sont pas d'application. »

L'enregistrement du bail est donc une obligation du bailleur, à réaliser dans un délai de deux mois suivant la signature et cet enregistrement est gratuit.

Ne sont d'application tant que le bail n'est pas enregistré :

- les délais de congé,
- les indemnités dues par le preneur,
- les modalités de révision du loyer.

Contrairement à l'ancien régime (article 227 du Code bruxellois du Logement), l'envoi d'une mise en demeure préalable n'est plus requis pour appliquer ces sanctions.

Si le bail n'a pas été enregistré*, le locataire peut :

- **donner congé sans respecter le délai prévu par le contrat,**
- **ne pas payer d'indemnités.**

Attention : Vous restez tenu d'envoyer votre congé ; vous n'êtes pas dispensé d'avertir votre bailleur de votre décision de quitter les lieux.

* Si votre bail a été conclu courant de l'année 2024 ou plus tôt, il y aura lieu de vérifier son enregistrement ou non sur la plateforme fédérale MyRent (à côté d'une vérification sur la plateforme régionale Irisrent)

Légalement, c'est la date de l'enregistrement qui compte.

En cas de non-enregistrement dans les 2 mois : si le locataire souhaite partir sans indemnité, c'est la date de réception par le bailleur de l'avis de départ du locataire qui compte (donc si à cette date, le bail n'est pas enregistré, alors le locataire peut faire valoir son droit).

Voici les modalités :

- La forme est libre pour poser le congé. Cependant, pour en avoir une preuve (preuve de la notification et de sa date), il est vivement conseillé d'utiliser l'envoi par recommandé avec accusé de réception.
- Dans le congé il faudra naturellement faire référence au contrat de bail qui lie les parties et à l'article 228/5 du Code bruxellois du Logement qui prévoit les sanctions civiles.
- A noter que c'est la date de réception du congé qui sera déterminante et pas la date de son envoi. Ceci implique que la date du départ des lieux doit se situer après la date de réception du congé par le bailleur. La réception se fait au jour de la notification de l'exploit par l'huissier, le jour où la lettre recommandée a été présentée au domicile du bailleur, le jour où le bailleur a pu prendre connaissance en cas de lettre simple.
Attention : Le congé prend ses effets le lendemain du jour ouvrable où il est reçu par le destinataire.
- Article 220 du Code bruxellois du Logement règle l'établissement d'un état des lieux de sortie : "[...] après la libération des lieux et avant la remise des clés, et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le locataire".
- Article 249 du Code bruxellois du Logement règle la libération de la garantie locative.
- Si le bailleur n'accepte pas le renon ou le conteste et à défaut d'un accord à l'amiable le cas échéant, la seule option est de porter l'affaire devant le juge de paix en demandant par exemple une conciliation

Je suis en litige avec mon bailleur. Le bail a été enregistré mais je ne m'installerai finalement pas dans le logement. Je veux mettre fin à l'enregistrement de ce bail. Que faire ?

Il est possible de le modifier en y ajoutant une date de fin anticipée (date de fin = date de début).

Attention qu'il y a une différence entre l'enregistrement et le bail. Modifier quoi que ce soit à l'enregistrement ne clôture pas son bail. La clôture d'un bail, ce sont les règles du Code du logement Bruxellois et celles écrites dans son bail. En cas de conflit, seul un juge peut arbitrer.

Je veux supprimer un enregistrement, comment faire ?

On ne peut pas supprimer un enregistrement. Dans ce cas, il est conseillé de mettre la même date de début du bail et de fin de bail, pour montrer qu'il s'agit d'un enregistrement non voulu (mais il ne sera pas supprimé).

Quel est le délai de réponse pour un mail envoyé à irisrent@sprb.brussels ?

La cellule enregistrement répond aux mails en moyenne dans les 7 jours (sauf en période de vacances d'été ou de fin d'année).