

Contrat

Région bruxelloise: je suis lié par un bail étudiant et la crise sanitaire causée par le coronavirus m'empêche d'honorer mes engagements contractuels, quels sont mes droits?

Le Gouvernement bruxellois a adopté en première lecture un avant-projet d'arrêté de pouvoirs spéciaux introduisant des mesures temporaires dans le Code bruxellois du logement en matière de préavis en raison de la crise sanitaire causée par le COVID-19^{*}. L'une des mesures consacrées par ce nouvel arrêté en projet consiste à réduire la durée de préavis d'un bail étudiant à un mois lorsque la résiliation est initiée par le locataire-étudiant.

Pour rappel, l'actuel article 256, §2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement précise que le contrat de bail étudiant peut être résilié par le preneur, à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de deux mois.

Selon le Gouvernement bruxellois, cette nouvelle mesure est de nature à permettre à certains étudiants de mettre fin à un contrat de bail pour un bien dont ils n'ont plus usage ou qu'ils ne sont plus en mesure de payer, tout en maintenant l'équilibre de la relation contractuelle.

Le texte en projet précise encore que ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les congés notifiés à partir du 16 mars 2020 jusqu'au 30 septembre 2020. Il convient donc de relever que l'arrêté envisagé s'appliquera avec un effet rétroactif aux congés notifiés à partir du 16 mars 2020, ce qui n'est pas de nature à garantir la sécurité juridique entre les parties.

L'avant-projet d'arrêté prévoit également que ce régime dérogatoire s'appliquera aux baux de courte durée (c'est-à-dire ceux dont la durée est inférieure ou égale à 3 ans) qui ne tombent pas sous la qualification de "baux de logement d'étudiants".

A titre de comparaison, en Région wallonne, le Gouvernement^{*1} a conditionné la réduction provisoire du délai de préavis d'un bail étudiant à la preuve, par tous moyens, d'une perte des revenus d'au moins 15% en raison des mesures de confinement dans le chef de la ou des personnes qui supportent régulièrement la charge de paiement du loyer. Le Gouvernement autorise toutefois les parties à trouver un accord amiable visant à mettre fin anticipativement au bail ou à en réduire le loyer. En Région wallonne, ces mesures sont en vigueur depuis le 23 avril dernier et n'ont pas d'effet rétroactif.

Adrien Fourrez ■

*Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

¹ Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°22 du 22 avril 2020 prenant des mesures diverses en matière de bail d'habitation, *M.B.*, 28 avril 2020, p. 29461.