

Biens

Du nouveau en matière de bail à Bruxelles

Par une Ordonnance du 22 juin 2023^{*}, les dispositions relatives aux baux contenues dans le Code bruxellois du Logement ont été modifiées.

La résolution du bail ne peut désormais être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande.

Toute procédure de recouvrement est désormais conditionnée, sous peine de nullité, à l'envoi préalable d'une mise en demeure comportant des données minimales, et offrant un délai d'un mois au débiteur pour s'exécuter. Ce n'est qu'à l'issue de ce délai d'un mois qu'une requête peut être déposée devant le magistrat. Lorsque celle-ci comporte une demande d'expulsion, le délai de comparution est désormais porté à 40 jours.

Un moratoire hivernal est imposé, interdisant toute expulsion du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante, sauf décision spécialement motivée du magistrat et uniquement dans les cas précisément visés par le Code. Un Fonds budgétaire régional de solidarité a été créé, dont les moyens sont notamment affectés à la prise en charge des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale et restées en défaut de paiement¹.

Sébastien Vanvrekem ■

*Chargé d'enseignement à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

¹ Les moyens du Fonds sont également affectés aux cas énumérés à l'art. 3§3 de l'Ordonnance.