

22 avril 2020

Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 22 prenant des mesures diverses en matière de bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, telle que modifiée ;

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

Vu le décret du 17 mars 2020 octroyant des pouvoirs spéciaux au Gouvernement wallon dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Considérant la qualification de l'OMS du coronavirus COVID-19 comme une pandémie en date du 11 mars 2020 ;

Considérant la déclaration de l'OMS sur les caractéristiques du coronavirus COVID-19, en particulier sur sa forte contagiosité, son risque de mortalité et le nombre de cas détectés ;

Considérant la propagation du coronavirus COVID-19 sur le territoire européen et en Belgique ;

Considérant le risque sanitaire que présente le coronavirus COVID-19 pour la population belge ;

Considérant la décision du Gouvernement fédéral du 18 mars 2020 traduite dans l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, prolongée par décision du 27 mars 2020 visant à restreindre les déplacements et à limiter les contacts sociaux ;

Considérant que, suite à ces décisions, les cours dans les hautes écoles et universités sont suspendus ;

Que les cours sont donnés de manière électronique ne nécessitant pas une proximité physique avec le campus ;

Que les règles de confinement obligent les étudiants à choisir entre leur logement étudiant ou leur domicile pour la durée du confinement ;

Que de nombreux preneurs de logement étudiant (étudiant ou parents) sont impactés financièrement par les mesures de confinement ;

Considérant que les dispositions du décret du 15 mars 2018 ne prennent pas en compte les cas de force majeure pour une révision du loyer ou une résiliation anticipée du bail étudiant ;

Considérant que dans son enquête « Epargner ... ou pas ? », la FSMA rappelle qu'un belge sur 3 n'est pas en mesure d'épargner par manque de disponibilités financières ;

Considérant que les mesures de confinement ont un impact direct sur les revenus de certains travailleurs-locataires ;

Que les déménagements non urgents sont interdits et que cette mesure a un impact direct sur les locataires qui ont des obligations financières envers deux bailleurs ;

Qu'il est proposé de mettre en place, de manière transitoire, des procédures transitoires, non prévues dans le décret du 15 mars 2018 précité, permettant de négocier une révision du loyer du bail de résidence principale ou du bail étudiant, une prorogation du bail de résidence principale ou une résiliation anticipée du bail étudiant ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

Art. 1^{er}.

Pour des motifs résultant de la période de confinement et pendant la période de confinement résultant de l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 et ses prolongations éventuelles :

1° par dérogation à l'article 56 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, la prorogation d'un contrat de bail de résidence principale pour circonstance exceptionnelle résultant de l'impossibilité de déménager, peut se faire durant la période de confinement par courrier postal ou électronique au plus tard 5 jours avant l'expiration du bail. La prorogation fait l'objet d'un écrit au plus tard durant le 1^{er} mois suivant la prorogation. Cet écrit peut consister en un avenant ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail ;

2° à défaut de tout autre accord entre les parties visant à mettre fin anticipativement au bail étudiant ou à en réduire le loyer, par dérogation à l'article 81 du décret du 15 mars 2018, le ou les preneurs d'un bail dont la ou les personnes qui en supportent régulièrement la charge du paiement du loyer ont subi conjointement une perte d'au minimum 15% de ses/leurs revenus en raison des mesures de confinement peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois et le versement d'une indemnité de 1 mois de loyer au bailleur.

La preuve de la perte de revenus peut être apportée par tous moyens.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 2.

Le présent arrêté entre en vigueur le lendemain du jour de sa signature.

Art. 3.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 22 avril 2020.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

P.-Y. DERMAGNE