

Vivre son bail d'habitation

Les conséquences
du confinement
COVID-19

Version du 18.05.2020



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Vivre son bail d'habitation

Les conséquences du confinement COVID-19

INTRODUCTION

Page 5 - AU DÉBUT DU BAIL

- Peut-on visiter un logement malgré l'application des règles de distanciation sociale ?
Peut-on signer de nouveaux baux ?
Comment constituer la garantie locative ?
Comment se déroule la remise des clés au locataire ?
Comment se déroule l'état des lieux ?
Comment organiser le déménagement ?

Page 8 - PENDANT LE BAIL

- Qu'en est-il du paiement du loyer mensuel, en cas de pertes salariales liées aux mesures de distanciation sociale ?
Qu'en est-il des obligations en matière d'entretien et de réparation durant les mesures de distanciation sociale ?
Qu'en est-il d'éventuelles coupures d'eau, de gaz et d'électricité pendant cette période ?

Page 10 - EN FIN DE BAIL

- Comment se passe une fin de bail durant les mesures de distanciation sociale ?
Puis-je obtenir la suspension de mon contrat de bail étudiant ?
Comment se passent l'état des lieux de sortie et la remise des clés ?
Est-il possible d'évacuer certains articles au parc à conteneurs ?
Comment se passe la libération de la garantie locative pendant les mesures restrictives ?

Page 13 - LITIGES LOCATIFS

- Est-ce qu'une solution à l'amiable peut être poursuivie au cours des mesures de distanciation sociale ?
Est-ce qu'une demande peut être présentée devant le juge de paix ?
Qu'en est-il des expulsions durant les mesures restrictives liées au COVID-19 ?

Page 15 - INFO ET CONTACT

Pour lutter contre le COVID 19, les autorités publiques ont adopté des mesures de distanciation sociale.

En vue de limiter autant que possible la propagation du virus, une distance d'1,5 mètre entre les personnes doit être respectée. Toutes les informations relatives à ces mesures sont reprises sur un site web dédié : <https://www.info-coronavirus.be>.

Ces mesures de distanciation sociale affectent le fonctionnement normal du marché locatif et les droits et obligations des bailleurs et des locataires.

Cette brochure vise à apporter des réponses à certaines questions que vous pouvez vous poser en tant que locataire ou bailleur d'un logement privé. Les mesures particulières visant les locations sociales sont disponibles sur le site de la SLRB.

N'hésitez pas à consulter régulièrement cette brochure.

Elle sera actualisée en fonction notamment :

- > Des instructions du Conseil national de sécurité ;**
- > Des arrêtés du Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité ;**
- > Des arrêtés du Gouvernement bruxellois.**

AU DÉBUT DU BAIL

Peut-on visiter un logement malgré l'application des règles de distanciation sociale ?

Les candidats locataires/acheteurs peuvent à nouveau visiter des logements à condition que les visites soient organisées par un agent immobilier¹ ou un notaire.

Les visites organisées par une personne privée ne sont pas autorisées.

De plus amples informations sont disponibles sur le [site des notaires](#).

L'organisation de ces visites sera faite selon des consignes strictes en vue de préserver les règles d'hygiène et de distanciation sociale.

Sur le site de l'IPI, vous pouvez consulter le [guide sectoriel](#) reprenant aux pages 18 et suivantes les consignes relatives aux visites de logements. Ces consignes peuvent également être visionnées sur une [animation](#)

Peut-on signer de nouveaux baux ?

Oui. Toutefois, la signature du contrat de bail devra avoir lieu dans le respect des mesures de distanciation sociale :

1. Si le locataire et le bailleur ont accès à un ordinateur et à Internet :

a. Envoyez le bail par courriel et faites-le imprimer par le destinataire. Après signature, un scan ou une photo claire est à renvoyer par retour de mail.

b. Le bail peut également être signé numériquement via une signature électronique à l'aide de votre carte d'identité. Pour cela, les deux parties ont besoin d'un lecteur de carte et du programme Adobe Reader DC.

Plus d'informations peuvent être trouvées [ici](#).

2. Si le locataire et le bailleur ont un smartphone : certaines entreprises (p. ex. Immoweb ou autre) offrent la possibilité de signer numériquement avec l'Application Itsme.

3. Si le locataire et le bailleur n'ont pas accès à un ordinateur ou à Internet, le locataire et le bailleur peuvent envoyer le bail par la poste. Le destinataire les signera et renverra ensuite le contrat signé.

Comment constituer la garantie locative ?

La plupart des contrats prévoient que le preneur constitue une garantie locative.

Cette garantie n'est pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit. Ainsi, en début de bail, les parties peuvent convenir de modifier cette disposition, en accordant par exemple des délais supplémentaires pour la constitution de la garantie locative en raison d'une baisse salariale du locataire due au confinement.

Pour procéder à la constitution de la garantie locative, l'ouverture d'un compte individualisé ne nécessite pas que les deux parties se présentent à la banque en même temps et peut être initiée par le locataire en l'absence du bailleur. Si les guichets de votre banque sont fermés, il vous est possible de constituer votre garantie locative en ligne en toute sécurité via le bureau électronique fédéral « e-depot » accessible [ici](#)

1. Les AIS peuvent être assimilées à des agents immobiliers

En cas de difficultés financières, une aide pour la constitution de la garantie locative existe. Il convient de s'adresser au [Fonds du Logement](#). La demande peut être envoyée via un formulaire électronique disponible sur leur site, accompagné de certains documents.

Comment se déroule la remise des clés au locataire ?

Si le logement est actuellement vide, les clés peuvent être remises en conservant les consignes de distanciation sociale. Le locataire signe un document pour la réception des clés. Il ne pourra pas y avoir d'échange de stylo et le port de gants est recommandé.

Comment se déroule l'état des lieux ?

Au début d'un contrat de location, le locataire et le bailleur doivent établir un état des lieux d'entrée (article 220, § 1er du Code du Logement). Le Code du Logement prévoit qu'il ait lieu soit au cours de la période où les locaux sont encore inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Les mesures restrictives rendent plus difficile l'établissement d'une contre-description des lieux. Dans tous les cas, il est conseillé d'indiquer dans l'état des lieux qu'il a été établi pendant la période de distanciation sociale liée au Covid19.

1. Le locataire et le bailleur peuvent choisir de nommer un expert ensemble à frais partagés. Il effectuera seul la description du bien en l'absence des deux parties et des photos illustrant les commentaires seront jointes au rapport. Le locataire et le bailleur auront la possibilité ultérieure d'effectuer des commentaires.

2. Si les parties choisissent de

ne pas nommer d'expert, ils doivent éviter tout contact physique et ne pas rédiger la description du lieu entrant en même temps. Le bailleur établit la description du lieu et annexe autant que possible des photos. Ensuite, il envoie une copie du document au locataire qui se rend ensuite sur place et examine la concordance du document. Si le locataire n'est pas d'accord, il fera son commentaire par écrit au bailleur.

Il est préférable de ne pas opter pour la réalisation d'un état des lieux ensemble sur place, même si des précautions sont prises tels que seulement deux personnes présentes avec chacun son propre stylo et le port de gants. En effet, il n'est pas facile de respecter la distanciation sociale de minimum 1,5 mètre entre les personnes dans un tel exercice.

3. Le bailleur et le locataire peuvent convenir de reporter l'état des lieux après la levée des mesures de confinement.

Comment organiser le déménagement ?

Tous les déménagements sont autorisés à partir du 11 mai, qu'ils soient organisés avec ou sans l'aide d'une firme de déménagement. Il faut toutefois respecter scrupuleusement les mesures de distanciation sociale.

PENDANT LE BAIL

Qu'en est-il du paiement du loyer mensuel, en cas de pertes salariales liées aux mesures de distanciation sociale ?

Le paiement du loyer mensuel est l'une des obligations essentielles du contrat de bail. Dès lors que le locataire continue de profiter du bien, il est tenu au paiement du loyer et le bailleur n'est pas tenu d'accepter la suspension du paiement des frais de location.

Cependant, en raison des circonstances particulières dues à la crise sanitaire et des éventuelles conséquences financières pour le locataire, un accord entre les parties peut être négocié. Le locataire devra apporter des preuves de la baisse de ses revenus. Il convient de confirmer ces accords par écrit. Ceci peut concerner par exemple, une réduction temporaire d'une partie du loyer ou un plan d'apurement ou encore une suspension du paiement.

Pour soutenir les locataires à revenus modestes qui subissent une perte de revenus en raison de la crise du coronavirus, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 23 avril 2020 le principe de l'octroi d'une prime unique de 214,68 euros. Les modalités d'octroi de la prime de soutien aux locataires seront élaborées dans les prochaines semaines. Début juin, un courrier spécifique sera adressé aux bénéficiaires présumés pour qu'ils puissent disposer de toutes les informations nécessaires afin d'introduire leur demande.

A cette occasion, il sera précisé comment introduire sa demande et notamment le site web via lequel les modalités pourront être remplies.

Qu'en est-il des obligations en matière d'entretien et de réparation durant les mesures de distanciation sociale ?

Durant les mesures de distanciation sociale, les réparations urgentes ou pouvant causer d'autres dommages au bien locatif doivent toujours être effectuées. Lors de la visite du réparateur, il est important de maintenir

minimum 1,5 mètre entre les personnes et d'ouvrir les fenêtres pour ventiler le logement. Il est conseillé de reporter les autres travaux d'entretien et de réparation non-urgents.

Qu'en est-il d'éventuelles coupures d'eau, de gaz et d'électricité pendant cette période ?

Jusqu'au 30 juin 2020 y compris, il n'y aura aucune coupure d'électricité ou de gaz¹.

Concernant l'eau, [VIVAQUA](#) suspend également les coupures d'eau jusqu'au retour à une situation normale.

En cas de difficultés de paiement de factures, il est recommandé de contacter votre distributeur. La plupart de ceux-ci ont adopté des mesures particulières telles que des délais de paiement ou des plans d'apurement.

¹. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 avril 2020 prolongeant la période hivernale 2019 - 2020 (MB 22/03/2020).

EN FIN DE BAIL

Comment se passe une fin de bail durant les mesures de maintien au domicile et de distanciation sociale ?

Etant donné que les déménagements peuvent à nouveau se faire depuis le 11 mai 2020, une fin de bail ne devrait plus être problématique, à condition que les mesures de distanciation sociale soient respectées.

Puis-je obtenir la suspension de mon contrat de bail étudiant ?

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de réduire le délai de préavis des baux étudiants à un mois sans indemnité au lieu des deux actuellement en vigueur. Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020. Le locataire étudiant reste évidemment redevable du loyer durant cette période réduite de préavis. Le texte de l'arrêté devrait être publié dans les prochains jours.

Comment se passent l'état des lieux de sortie et la remise des clés ?

La remise des clés a normalement lieu en même temps que l'état des lieux de sortie. Ceci peut se faire pour autant que les mesures de distanciation sociale soient respectées.

Concernant l'état des lieux de sortie, il est conseillé de faire mention qu'il a été dressé durant la période de distanciation sociale liée au Covid-19.

Il est conseillé de déléguer l'état des lieux de sortie à un expert dont les frais seront partagés. Il effectuera seul la description du bien en l'absence des 2 parties et des photos illustrant les commentaires seront jointes au rapport. Le locataire et le bailleur auront la possibilité ultérieure d'effectuer des commentaires.

Il est préférable de ne pas opter pour la réalisation d'un état des lieux de sortie ensemble sur place, même si des précautions sont prises telles que seulement deux personnes présentes avec chacun son propre stylo et le port de gants.

En effet, il n'est pas facile de respecter la distanciation sociale de minimum 1,5 mètre entre les personnes dans un tel exercice.

Est-il possible d'évacuer certains articles au parc à conteneurs ?

Oui. A partir du lundi 4 mai, les horaires habituels d'ouverture de l'ensemble des parcs à conteneurs sont à nouveau en vigueur mais leur fréquentation sont soumises à des [consignes précises](#):

Les habitants doivent respecter les consignes suivantes dans les Recypark :

- porter un masque ;
- présenter spontanément leur carte d'identité au préposé ;
- ouvrir eux-mêmes le coffre de leur voiture ;
- maintenir les distances de sécurité (minimum 1,5m).

Bruxelles-Propreté rappelle aux Bruxellois que le Gouvernement fédéral a limité au strict nécessaire les déplacements. Ces limitations s'appliquent également aux Recypark régionaux : situations d'urgence ou d'impérieuse nécessité (par ex. un décès ou un déménagement).

Comment se passe la libération de la garantie locative (compte bloqué) pendant les mesures restrictives ?

Le déblocage de la garantie locative exige l'accord du locataire et du bailleur. Il n'est pas nécessaire que les deux parties se présentent à la banque en même temps. Le locataire peut demander la libération de la garantie locative sur présentation d'un accord du bailleur.

LITIGES LOCATIFS

Est-ce qu'une solution à l'amiable peut être poursuivie au cours des mesures de distanciation sociale ?

Le contact physique doit être évité autant que possible. Des contacts entre parties ou une médiation peuvent néanmoins être effectuées par téléphone ou par vidéoconférence.

Est-ce qu'une demande peut être présentée devant le juge de paix ?

Chaque greffe limite l'accès physique au strict minimum via l'intermédiaire d'une boîte aux lettres servant au dépôt de pièces. La communication s'effectuera de préférence via e-mail, téléphone ou courrier. Le dépôt peut se faire également par voie électronique via le système gratuit [e-Deposit](#).

Un service minimum sera assuré pour autant que le personnel disponible le permette. Cependant, les audiences ne sont pas traitées, à l'exception d'affaires jugées urgentes par le magistrat.

Pour plus d'information, veuillez vous rendre sur [le site de la Justice de Paix](#) ou contacter [un avocat](#).

Qu'en est-il des expulsions durant les mesures restrictives liées au COVID-19 ?

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a prolongé la suspension des expulsions jusqu'au 30 juin 2020. Le texte de l'arrêté devrait être publié dans les prochains jours.

Info et Contact

Information générale sur le bail

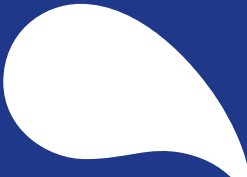
Consultez :

- Le site web logement.brussels
- La brochure juridique [Un mauvais bail, ça peut faire mal](#)
- La brochure [Vivre son bail d'habitation – Mémo des étapes importantes](#)

Contact

Le Centre d'Information sur le Logement

cil-wic@sprb.brussels



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES