

**16/04/2020- Avant-projet d'arrêté du
Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale
de pouvoirs spéciaux n° 2020/017 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.**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 39 de la Constitution ;

Vu la loi spéciale de 8 août 1980 de réformes institutionnelles et notamment son article 6 ;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises ;

Vu l'ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19 ;

Vu l'article 2, § 3, 5°, de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tendant à l'introduction du test d'égalité des chances ;

Vu le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2000 portant règlement de son fonctionnement et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juillet 2019 fixant la répartition des compétences entre les ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'avis n° du Conseil d'Etat, donné le en application de l'article 84, § 1^{er} alinéa 1^{er}, 3°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Vu l'urgence ;

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

Considérant que les mesures actuelles et à venir prises pour limiter la propagation du virus dans la population en particulier les mesures dites « de distanciation sociale » décidées par le Conseil National de Sécurité le 12, le 17 et le 27 mars 2020 et le 3 avril 2020 sont de nature à ralentir toute forme d'activité sur le territoire de la Région de

**16/04/2020- Voorontwerp van volmachtbesluit van
de Brusselse Hoofdstedelijke Regering nr. 2020/017
tot invoering van tijdelijke maatregelen in de
Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de
opzegtermijn als gevolg van de COVID-19-
gezondheids crisis.**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en inzonderheid op artikel 6;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen;

Gelet op de ordonnantie van 19 maart 2020 om bijzondere machten toe te kennen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het kader van de gezondheids crisis COVID-19;

Gelet op artikel 2, § 3, 5°, van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkheids test;

Gelet op de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 juli 2000 tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de Regering;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 juli 2019 tot vaststelling van de verdeling van de bevoegdheden tussen de ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op advies van de Raad van State, gegeven op , in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op de hoogdringendheid;

Overwegende dat het coronavirus COVID-19 op 11 maart 2020 door de WHO bestempeld werd als een pandemie;

Overwegende dat de huidige en toekomstige maatregelen om de verspreiding van het virus onder de bevolking in te dijken, in het bijzonder de zogenaamde "social distance maatregelen" waartoe de Nationale Veiligheidsraad op 12, 17 en 27 maart en 3 april 2020 besloten heeft, van die aard zijn dat zij elke soort activiteit op het grondgebied van het

Bruxelles-Capitale et à diminuer les revenus de nombreux locataires de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les mesures de confinement des habitants dans leurs foyers, ainsi que la ralentissement voire la cessation temporaire d'un grand nombre d'activités économiques et commerciales dont notamment les sociétés de déménagement, les agences immobilières, les études notariales, les cabinets d'experts immobiliers, impactent de façon directe le marché locatif;

Considérant que, dans ce contexte de crise sanitaire exceptionnelle, il y a lieu d'introduire des mesures temporaires d'aménagement de la fin de bail afin de sécuriser et soutenir les ménages bruxellois dans l'incapacité d'effectuer des recherches en vue de trouver un nouveau logement et de déménager ;

Considérant qu'une suspension du cours ou de la prise de cours des délais de préavis sont de nature à contribuer à l'accomplissement de ces objectifs, tout en sauvegardant l'équilibre de la relation contractuelle;

Considérant, par ailleurs, que les écoles de l'enseignement supérieur et les universités ont suspendu les cours jusqu'au 30 juin 2020 et que cette suspension a, de facto, un impact pour les locataires étudiants qui n'ont, dans la plupart des cas, plus de raison de disposer d'un logement étudiant;

Considérant, en outre, que certains locataires étudiants se retrouvent dans l'impossibilité de payer leur loyer ;

Considérant qu'une réduction de la durée de préavis des baux étudiants est de nature à permettre à certains étudiants de mettre fin à un contrat pour un bien dont ils n'ont plus usage, tout en maintenant l'équilibre de la relation contractuelle ;

Considérant que de nombreux contrats de bail portant sur des logements étudiants font l'objet de contrats de bail de courte durée dont les conditions sont moins favorables au preneur étudiant ; que celui-ci est pourtant dans la même situation que l'étudiant ayant conclu un contrat de bail pour un logement étudiant, c'est-à-dire que sans avoir

Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertragen en de inkomsten van vele huurders van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlagen;

Overwegende dat de maatregelen waarbij mensen in hun huis moeten blijven, alsook de vertraging en zelfs tijdelijke stopzetting van een groot aantal economische en commerciële activiteiten zoals met name van verhuisbedrijven, vastgoedkantoren, notarissen, vastgoedexperts, een rechtstreekse impact hebben op de huurmarkt;

Overwegende dat in de context van de uitzonderlijke gezondheidscrisis tijdelijke maatregelen moeten worden genomen om de beëindiging van de huurovereenkomst aan te passen teneinde de Brusselse gezinnen die niet in staat zijn een nieuwe woning te zoeken en te verhuizen, te beschermen en te ondersteunen;

Overwegende dat een opschorting van de opzegtermijnen of van de ingang van de opzegtermijnen waarschijnlijk zal bijdragen aan het verwezenlijken van deze doelstellingen, waarbij het evenwicht van de contractuele relatie behouden blijft;

Overwegende dat de hogescholen en universiteiten hun lessen geschorst hebben tot 30 juni 2020 en dat deze opschorting de facto gevolgen heeft voor student-huurders, die in de meeste gevallen niet langer een reden hebben om een woning te huren;

Overwegende dat bepaalde studenten-huurders hun huur niet kunnen betalen;

Overwegende dat een kortere opzegtermijn van de studentenhuurovereenkomsten bepaalde studenten in staat kan stellen de huurovereenkomst te beëindigen voor een woning die ze niet meer gebruiken, waarbij het evenwicht van de contractuele relatie blijft behouden;

Overwegende dat veel huurovereenkomsten voor studentenwoningen huurovereenkomsten van korte duur zijn en met voorwaarden die minder gunstig zijn voor de student-huurder; dat deze nochtans in dezelfde situatie zit als de student die een studentenwoninghuurovereenkomst heeft afgesloten, dat wil zeggen dat zonder gebruik te maken van zijn studentenwoning hij soms grote

l'utilité de son logement étudiant, il se retrouve à devoir parfois très difficilement s'acquitter de son loyer ; qu'il y a donc lieu de diminuer la durée du préavis des contrats de bail de courte durée conclu par un étudiant non domicilié dans les lieux ;

Considérant que le Gouvernement entend donc, vu l'urgence sociale, faire usage des pouvoirs que lui a confié le Parlement pour soutenir les protagonistes du rapport locatif en cette période de difficulté ;

Considérant le caractère temporaire et exceptionnel du présent arrêté ;

Sur la proposition de la Secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Egalité des chances,

ARRETE :

Article 1^{er}

Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
- 2° Etudiant : la personne qui peut attester d'une inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central ;
- 3° Préavis : la période qui doit obligatoirement s'écouler entre la notification du congé et la cessation effective du contrat de bail. Au terme de celle-ci, le bail sera rompu automatiquement mais pendant toute sa durée, les obligations et les droits de chacun seront maintenus dans leur totalité ;
- 4° Gouvernement : le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale.

Article 2

Dans le Titre XI du Code relatif « aux baux d'habitation », chapitre II, section 8 intitulée « Congés », il est inséré un article 231/1 libellé « *Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19* » et rédigé comme suit :

« §1 Tous les délais de préavis en cours au 16 mars 2020 ou prenant cours à partir du 1^{er} avril 2020 sont suspendus durant toute la période portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du

moeilijkheden ondervindt om zijn huur te betalen, dat het daarom wenselijk is dat de opzegtermijn voor huurovereenkomsten van korte duur afgesloten door een student die daar niet gedomicilieerd is, verkort wordt;

Overwegende dat de Regering daarom, gezien de sociale hoogdringendheid, wil gebruikmaken van de bevoegdheden die haar door het Parlement werden toegewezen om de protagonisten van de huurovereenkomst in deze moeilijke periode te ondersteunen;

Overwegende het tijdelijke en uitzonderlijke karakter van dit besluit;

Op voorstel van de Staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

BESLUIT:

Artikel 1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° Code: de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003;
- 2° Student: de persoon die een attest kan voorleggen van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie;
- 3° Opzegtermijn: de verplichte periode tussen de kennisgeving van de opzegging en de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst. Na deze periode wordt de huurovereenkomst automatisch beëindigd maar gedurende deze volledige periode blijven de rechten en plichten van alle partijen volledig gehandhaafd;
- 4° Regering: De Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 2

In Titel XI van de Code betreffende 'Woninghuurovereenkomsten', hoofdstuk II, afdeling 8 'opzeggingen' wordt er een artikel 213/1 toegevoegd, luidende "Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheidscrisis als gevolg van COVID-19", luidend als volgt:

« §1 Alle op 16 maart lopende opzegtermijnen of vanaf 1 april 2020 lopende opzegtermijnen worden opgeschort gedurende de hele periode waarin de maatregelen ter inperking van de verspreiding van het coronavirus van toepassing zijn. Deze

coronavirus. Ces délais de préavis recommenceront à courir le lendemain de la publication au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement constatant la fin de la période de suspension.

L'alinéa 1^{er} du présent paragraphe n'est pas d'application si, durant la période de suspension, le locataire a pu déménager ou si le locataire et le bailleur ont trouvé un accord amiable ».

§2. Les baux de logement « étudiants » visés au chapitre IV du présent titre et les baux de courte durée dont le preneur donne congé moyennant un préavis d'un mois conformément à l'article 238/1 sont exclus du champ d'application de l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe.

Article 3

Dans le Titre XI du Code, chapitre IV, il est inséré un article 256/1 libellé « *Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19* » et rédigé comme suit :

« Article 256/1 : Par dérogation à l'article 256, § 2, alinéa 2, en cas de résiliation par le preneur d'un bail de logement étudiant, le délai de préavis est réduit à un mois.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 16 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 16 mars 2020 et le 30 septembre 2020 ».

Article 4

Dans le Titre XI du Code relatif aux baux d'habitation, chapitre III, Section II « Durée du bail », il est inséré un article 238/1 libellé « *Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19* » et rédigé comme suit :

« §2. Par dérogation à l'article 238, le preneur d'un contrat de bail de courte durée peut mettre fin au bail en donnant un congé d'un mois s'il peut justifier de la qualité d'étudiant et qu'il n'est pas domicilié dans les lieux.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 16 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 16 mars 2020 et le 30 septembre 2020 »

opzegtermijnen beginnen opnieuw te lopen daags nadat het regeringsbesluit tot vaststelling van het einde van de opschortingsperiode in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt is.

Het eerste lid van deze paragraaf is niet van toepassing indien de huurder gedurende de opschortingsperiode heeft kunnen verhuizen of als de huurder en de verhuurder tot een minnelijke schikking zijn gekomen."

§2. De in hoofdstuk IV van deze titel bedoelde studentenwoninghuurovereenkomst en de huurovereenkomsten van korte duur waarvoor de huurder overeenkomstig artikel 238/1 de huur een maand op voorhand opzegt, zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het eerste lid van deze paragraaf.

Artikel 3

In Titel XI van de Code, hoofdstuk IV, wordt er een artikel 256/1 toegevoegd luidende: Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheids crisis als gevolg van COVID-19" luidende als volgt:

Artikel 256/1: In afwijking van artikel 256, § 2, tweede lid, wordt in geval van opzegging door de houder van een studentenwoninghuurovereenkomst, de opzegtermijn beperkt tot een maand.

Deze afwijkingsregeling geldt enkel voor huurovereenkomsten die vóór 16 maart 2020 zijn afgesloten en waarvan de opzegging tussen 16 maart 2016 en 30 september 2020 ter kennis werd gebracht"

Artikel 4

In Titel XI van de Code betreffende de woninghuurovereenkomsten, hoofdstuk III, afdeling II "Duur van de huurovereenkomst", wordt er een artikel 238/1 toegevoegd luidende "Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheids crisis als gevolg van COVID-19", luidende als volgt:

" § 2. In afwijking van artikel 238 kan de houder van een huurovereenkomst van korte duur de huurovereenkomst beëindigen met een opzegtermijn van één maand, indien hij kan aantonen dat hij student is en niet in het gehuurde pand gedomicilieerd is.

Deze afwijkingsregeling geldt enkel voor huurovereenkomsten die vóór 16 maart 2020 zijn afgesloten en waarvan de opzegging tussen 16 maart 2016 en 30 september 2020 ter kennis werd

gebracht"

Article 5

Le présent arrêté produit ses effets le 16 mars 2020.

Bruxelles,

16 AVR. 2020

Artikel 5

Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 16 maart 2020.

Brussel,

16 AVR. 2020

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het imago van Brussel en Biculturele zaken van gewestelijk belang,

R. VERVOORT

RAPPORT AU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/017 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.

A l'attention des membres du Gouvernement,

Depuis quatre semaines, la Belgique, comme une large partie du monde, est touchée par la pandémie de la maladie infectieuse appelée Covid-19 qui est due à la propagation du coronavirus. Afin de limiter l'expansion de la pandémie, des mesures d'urgence ont été prises par les autorités belges en vue de réduire les contacts entre les personnes et de ralentir ainsi la propagation du virus. Ces mesures imposent des restrictions notamment à la liberté de circuler et de se réunir (les déplacements sont limités) et à la liberté d'enseignement (les écoles et universités sont fermées).

Les mesures de confinement des habitants dans leurs foyers entraînent le ralentissement voire la cessation temporaire d'un grand nombre d'activités économiques et commerciales.

Bailleur et preneur d'un bien immobilier sont donc confrontés à la question de l'impact de cette crise sur leur contrat de bail.

Certains locataires se retrouvent dans l'impossibilité d'effectuer des recherches en vue de trouver un nouveau logement alors qu'un préavis est en cours. D'autres sont confrontés à l'impossibilité de déménager vers leur nouveau bien et d'honorer les engagements initialement pris en raison de l'arrêt de leurs activités par les sociétés de déménagement, les agences immobilières, les études notariales, les cabinets d'experts immobiliers.

En outre, la suspension des cours dans les écoles de l'enseignement supérieur et les universités a également un impact pour les locataires étudiants. Certains ont rejoint le domicile familial et n'ont donc plus de raison de disposer d'un logement étudiant. D'autres, en raison d'une perte de revenus, se retrouvent dans les plus grandes difficultés pour payer leur loyer.

Toutes ces situations, dont la liste n'est évidemment pas exhaustive, créent des situations

VERSLAG AAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Voorontwerp van volmachtbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering nr. 2020/017 tot invoering van tijdelijke maatregelen in de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de opzeggingstermijnen als gevolg van de door COVID-19 veroorzaakte gezondheidscrisis.

Ter attentie van de leden van de Regering,

Sinds vier weken wordt België, net als een groot deel van de wereld, getroffen door de pandemie van de besmettelijke ziekte Covid-19, die te wijten is aan de verspreiding van het coronavirus. Om de verspreiding van de pandemie in te dijken, heeft de Belgische overheid dringende maatregelen genomen die erop gericht zijn de contacten tussen de mensen te beperken en zo de verspreiding van het virus te vertragen. Deze maatregelen beperken met name de vrijheid om zich te bewegen en om samen te komen (verplaatsingen worden beperkt) en de vrijheid van onderwijs (de scholen en universiteiten zijn gesloten).

Deze inperkingsmaatregelen waarbij mensen in hun huis moeten blijven, leiden tot een vertraging en zelfs een tijdelijke stopzetting van een groot deel van de economische en commerciële activiteiten.

Verhuurders en huurders van een onroerend goed worden dus geconfronteerd met de gevolgen van deze crisis voor de huurovereenkomst.

Voor sommige huurders is het onmogelijk om tijdens de opzeggingstermijn naar een nieuwe woning te zoeken. Voor andere huurders is het onmogelijk om naar hun nieuwe woning te verhuizen en de eerder aangegane verbintenissen na te komen, en dit als gevolg van de opgeschorte activiteiten van verhuysfirma's, vastgoedkantoren, notariaten, vastgoedexperts.

Daarnaast heeft de opschorting van de lessen aan de hogescholen en universiteiten ook een impact op de huurder-student. Sommigen onder hen zijn teruggekeerd naar de ouderlijke woonst en hebben dus geen studentenwoning meer nodig. Anderen hebben grote moeite om hun huur te betalen als gevolg van een inkomensverlies.

Al deze situaties (en de lijst is uiteraard niet exhaustief), leiden tot kafkaïaanse situaties. In het

kafkaïennes. De manière générale, toute démarche administrative ou action en justice pour faire valoir ses droits est entravée par les mesures prises pour faire face à la propagation du virus.

C'est dans ce contexte de crise sanitaire exceptionnelle qu'il y a lieu d'introduire des mesures temporaires d'aménagement de la fin de bail afin de sécuriser et soutenir les locataires bruxellois.

Pour les baux d'habitation, une suspension du cours ou de la prise de cours des délais de préavis serait de nature à contribuer à l'accomplissement de ces objectifs, tout en sauvegardant l'équilibre de la relation contractuelle.

Pour les baux étudiants, la réduction du délais de préavis permettra à certains étudiants de mettre fin à un contrat pour un bien dont ils n'ont plus usage, tout en maintenant l'équilibre de la relation contractuelle.

Dès lors que de nombreux contrats de bail portant sur des logements étudiants font l'objet de contrats de bail de courte durée dont les conditions sont moins favorables au preneur étudiant alors que celui-ci est pourtant dans la même situation que l'étudiant ayant conclu un contrat de bail pour un logement étudiant; qu'il y a donc lieu par souci d'égalité et de protection de diminuer la durée du préavis des contrats de bail de courte durée conclu par un étudiant non domicilié dans les lieux.

Le présent projet comporte donc une mesure générale de suspension des délais de préavis en cas de résiliation d'un bail d'habitation et une mesure spécifique de réduction du délais de préavis pour le bail étudiant.

Il est proposé d'insérer sous le chapitre II et le chapitre IV du titre XI du Code bruxellois du Logement relatif aux dispositions générales des baux d'habitation, deux articles de portée exceptionnelle et temporaire.

Commentaires des articles

Article 1er

Cet article comporte les définitions utiles au

algemeen worden alle administratieve en juridische stappen om zijn rechten te doen gelden, belemmerd door de maatregelen om de verspreiding van het virus tegen te gaan.

In de context van deze uitzonderlijke gezondheidscrisis moeten er tijdelijke maatregelen worden genomen inzake de regeling van het einde van de huurovereenkomst, teneinde de Brusselse huurders te beschermen en te ondersteunen.

Betreffende de woninghuurovereenkomsten zou een opschorting van de lopende opzeggingstermijnen of van de ingang van de opzeggingstermijnen kunnen bijdragen tot het verwezenlijken van deze doelstellingen, waarbij het evenwicht van de contractuele relatie behouden blijft.

Betreffende de studentenwoninghuurovereenkomsten zal een kortere opzeggingstermijn bepaalde studenten de mogelijkheid bieden de huurovereenkomst te beëindigen voor een woning die ze niet meer gebruiken, waarbij het evenwicht van de contractuele relatie blijft behouden.

Veel huurovereenkomsten voor studentenwoningen zijn huurovereenkomsten van korte duur met voorwaarden die minder gunstig zijn voor de huurder-student, die nochtans in dezelfde situatie zit als de student die een studentenwoninghuurovereenkomst heeft afgesloten. Daarom is het met het oog op gelijkheid en bescherming wenselijk om de opzeggingstermijn te verkorten voor huurovereenkomsten van korte duur die zijn afgesloten door een student die niet gedomicilieerd is in het pand.

Dit ontwerp betreft dus een algemene maatregel tot opschorting van de opzeggingstermijn bij het beëindigen van een woninghuurovereenkomst en een specifieke maatregel tot verkorting van de opzeggingstermijn voor een huurovereenkomst voor studenten.

Er wordt voorgesteld om in hoofdstuk II en hoofdstuk IV van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de algemene bepalingen voor woninghuurovereenkomsten twee uitzonderlijke en tijdelijke artikelen in te voegen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel bepaalt de nuttige definities voor dit

présent arrêté.

Article 2

Cette disposition exceptionnelle et temporaire consiste à suspendre le cours ou la prise de cours des délais de préavis locatifs. Cela signifie soit que le délai de préavis ne prend pas cours, soit qu'il s'arrête de courir durant la période de suspension, à savoir entre le 16 mars et la fin des mesures de confinement.

Ces délais de préavis recommenceront à courir le lendemain de la publication au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement constatant la fin de la période de suspension.

Cette mesure vise à pallier à l'insécurité juridique dans laquelle se trouve les locataires dont le bail a été résilié juste avant ou depuis le début du confinement et dont la période de préavis arriverait à échéance pendant la crise sanitaire.

En raison des mesures d'urgence prises pour limiter la propagation du virus COVID-19, nombre de ces locataires rencontrent des difficultés voire des impossibilités pour organiser leur déménagement.

Par ailleurs, les visites d'un futur logement à louer ou à vendre sont rendues impossibles.

Dès lors un locataire dont le préavis arrive à échéance mais qui ne peut quitter le logement doit y demeurer malgré tout.

La suspension de l'écoulement du délai de préavis permet de sécuriser le report de la date de sortie et de légitimer l'occupation des lieux par le locataire au-delà de la date d'effet du congé.

Le locataire demeure tenu au paiement du loyer tel que fixé dans le bail durant toute la durée de préavis en ce compris durant la période de suspension.

Il convient en effet de sauvegarder les intérêts des deux parties suivant une logique de souplesse et d'équilibre.

Il est également spécifié à l'alinéa second que cette mesure exceptionnelle de suspension des délais de préavis n'est évidemment pas d'application si :

besluit.

Artikel 2

Deze uitzonderlijke en tijdelijke bepaling betreft het opschorten van lopende opzeggingstermijnen of van de ingangsdata van de opzeggingstermijnen voor huurovereenkomsten. Dit betekent dat de opzeggingstermijn niet aanvangt, of ophoudt te lopen, tijdens de opschortingsperiode, namelijk tussen 16 maart en het einde van de inperkingsmaatregelen.

Deze opzeggingstermijnen beginnen opnieuw te lopen daags nadat het regeringsbesluit tot vaststelling van het einde van de opschortingsperiode in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt is.

Deze maatregel is bedoeld om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid van huurders wier huurovereenkomst net voor of sinds het begin van de inperkingsmaatregelen werd opgezegd en waarvan de opzeggingstermijn tijdens de gezondheids crisis zou aflopen.

Als gevolg van de dringende maatregelen die genomen werden om de verspreiding van het virus COVID-19 te beperken, is het voor veel huurders moeilijk of zelfs onmogelijk om hun verhuizing te organiseren.

Het is daarnaast ook onmogelijk om een toekomstige huur- of koopwoning te bezichtigen.

Daarom moet een huurder van wie de opzeggingstermijn bijna afloopt, maar die zijn woning niet kan verlaten, ondanks alles toch in dezelfde woning blijven.

Door een opschorting van de opzeggingstermijn kan de datum voor het vertrek uit de woning worden uitgesteld, en kan de huurder ook na het einde van de opzeggingstermijn rechtmatig in de woning blijven.

De huurder moet gedurende de volledige opzeggingstermijn en ook tijdens de opschortingsperiode de in de huurovereenkomst vastgelegde huur betalen.

De belangen van beide partijen moeten worden gevrijwaard vanuit een logica van flexibiliteit en evenwicht.

In het tweede lid wordt ook bepaald dat deze uitzonderlijke maatregel van opschorting van de opzeggingstermijnen uiteraard niet van toepassing is

- le locataire a trouvé une solution pour déménager
- le bailleur et le preneur ont conclu un autre type d'accord.

Article 3

Suite à la suspension des cours dans l'enseignement supérieur, la majorité des logements / kots étudiants sont vides. Nombreux sont les étudiants qui sont rentrés dans leurs familles.

En outre, certains étudiants travaillent comme jobistes pour payer eux-mêmes partiellement ou entièrement leur loyer. Mais les mesures actuelles peuvent priver certains de cette source de revenus.

Il est donc proposé de réduire les délais légaux de préavis à 1 mois.

Cette mesure vise à atténuer l'impact de la crise sur les étudiants en leur donnant la possibilité de mettre fin anticipativement aux baux en cours moyennant un court préavis et sans indemnité jusqu'à la fin de l'année, soit au 30 septembre 2020.

Article 4

Cet article règle l'entrée en vigueur du présent arrêté et la rétroactivité de ses effets au 16 mars 2020, premier jour ouvrable d'application des premières mesures dites « de distanciation sociale », décidées par le Conseil National de Sécurité.

indien:

- de huurder een oplossing heeft gevonden om te verhuizen
- de verhuurder en de huurder samen tot een andere schikking zijn gekomen.

Artikel 3

Door de opschorting van de lessen in het hoger onderwijs zijn de meeste studentenwoningen/koten leeg. Veel studenten zijn weer thuis gaan wonen.

Daarnaast werken veel studenten als jobstudent om zelf een deel van de huur of de volledige huur te kunnen betalen. Door de huidige maatregelen vallen sommigen onder hen zonder bron van inkomsten.

Er wordt dus voorgesteld om de wettelijke opzeggingstermijnen te beperken tot één maand.

Deze maatregel is bedoeld om de impact van de crisis op de studenten te beperken en hun tot het einde van het jaar, 30 september 2020, de mogelijkheid te bieden om hun huidige huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen met een korte opzeggingstermijn en zonder schadevergoeding.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van dit besluit en de terugwerkende kracht ervan tot 16 maart 2020, de eerste werkdag van de toepassing van de eerste maatregelen van social distancing waartoe de Nationale Veiligheidsraad heeft besloten.