

5 MAY: WHAT IS THE IMPACT ON RENTAL CONTRACTS?

Since the Covid-19 situation is an exceptional event, the Brussels Housing Code does not provide any specific regulations governing the rights and obligations of tenants and landlords in similar cases. And yet confinement and social distancing measures can cause numerous problems during a lease. Should I still pay the rent? Can a tenant leave the property quickly? How can I organise my move and the final inventory check? Are visits still allowed? The Expat Welcome Desk has the answer to all these questions...

A) PAYMENT OF RENT

Paying the rent remains a tenant's principal obligation because the tenant still has full use of the property and coronavirus cannot be a pretext for suddenly not paying the rent. Situations should however be evaluated on a case-by-case basis. Dialogue with the landlord remains the best solution for trying to obtain rent deferment or a temporary reduction in the monthly payment.

Here are the important points to remember:

1) **Do not pay your rent late! Rather, contact your landlord quickly** and explain that you have a loss of revenue due to the crisis (supported by proof) and try to find an arrangement to delay or reduce rental payment during the confinement period. Without an agreement with your landlord, your rent remains due.

2) If you have the agreement of your landlord, **keep a written record of it.**

3) **Without the landlord's agreement**, you are in default if you don't pay your rent. If you are unable to pay the whole rent, **show good faith**: pay part of the rent anyway if you can, and tell your landlord what you are going to do (for example, pay 60% of the rent on time, and pay the rest in monthly instalments as soon as confinement ends).

Therefore, if your landlord summons you to appear before a justice of the peace, you can explain to the judge that you acted in good faith, and then ask for payment deferral.

The tenants' union has asked the government to set up a safeguard plan to protect the interests of tenants affected by this pandemic. These measures include the following:

1. A freeze on rent indexation.
2. A 25% reduction in rent for people affected by coronavirus.
3. Persons who due to coronavirus are unable to move to their new rental property should have the right to remain in the accommodation they occupy, without being bound to pay rent to the new landlord under the new contract.
4. The possibility of negotiating a lower rent when the rented accommodation does not comply with regulations on hygiene and minimum comfort.
5. Exemption from rental payment for students who are unable to occupy student rooms.

It remains to be seen what the Government will decide in relation to these proposals. In the meantime, you should maintain dialogue with your landlord.

However, on 16 April 2020 the Brussels government announced measures to adjust end-of-lease arrangements in support of Brussels tenants affected by the coronavirus emergency measures.

As an exception and for a temporary period, **the Government has therefore decided to relax lease notice periods:**

- For residential leases: a suspension of notice periods taking effect on 16 March 2020 and for the entire duration of the home confinement measures. Tenants nevertheless remain bound to pay the rent for the accommodation they continue to live in during this suspension period.

- For student leases and short-term leases linked to student accommodation: a reduction of the notice period to one month. Naturally, the student tenant remains liable for rent during this shorter notice period. These exceptional provisions do not apply if landlords and tenants have concluded another type of agreement.

https://rudivervoort.brussels/news_/nouvelles-mesures-de-soutien-en-region-de-bruxelles-capitale/

B) END OF LEASE PROCEDURES

1) Moving

In order to limit non-essential travel as much as possible, the best solution is that "everyone stays where they are". If a new tenant is due to move into the premises during the confinement period, arrangements should be made between the various parties to postpone the move.

- 1) Contact your landlord to agree an extension of the lease until the end of confinement.
- 2) Keep a written record of your agreement.
- 3) If your landlord refuses, you could then invoke "force majeure" (an irresistible, unforeseeable event beyond your control) to stay in the accommodation. Explain why it is impossible for you to leave the property on the planned date, and prove it (e.g. you live alone and do not own a car, and removal companies refuse to come and move you).
- 4) If the lease is due to expire in more than one month's time, the mechanism of extension due to exceptional circumstances may be invoked, by citing the situation of home confinement and social distancing. But be careful: this mechanism exists only for leases for a principal residence, and precise deadlines and conditions must be respected.

Nevertheless, an urgent move is permitted on condition that social distancing measures are observed. It is forbidden to bring together an extended family (other than persons actually changing address) or friends to help in the move.

2) Departure inventory of fixtures

Concerning the departure inventory, it is advisable to mention that it was drawn up during the confinement period related to Covid-19. It is advisable to delegate the departure inventory of fixtures to an expert whose costs will be shared. This expert will carry out the description of the property alone, without either of the parties, and photos illustrating the comments will be attached to the report. The tenant and the landlord will have the opportunity afterwards to make comments.

3) Release of the rental guarantee

The release of the rental guarantee requires the agreement of the tenant and the landlord. It is not necessary for both parties to go to the bank at the same time. The tenant can request release of the rental guarantee on presentation of an agreement from the landlord.

4) Visits

Visits in connection with property rental are not possible in view of confinement restrictions. The tenant occupying the property is entitled to object to visits. The landlord will therefore have to wait until the end of confinement to carry out visits to the property.

Please note:

No-one can evict you during the confinement period. As the landlord is not entitled to do this himself, he can only do so on the basis of a court order. But since the courts are closed at the current time, this will be difficult! In addition, bailiffs are forbidden to carry out administrative or judicial evictions during confinement.

For more information, see the brochure (in French) « Vivre son bail d'habitation – Les conséquences du confinement COVID19 » and don't hesitate to contact the Expat Welcome Desk by email or telephone.

De toestand als gevolg van Covid-19 is uitzonderlijk en dus voorziet de Brusselse Huisvestingscode voor deze omstandigheden geen specifieke regel die de rechten en plichten van huurders en verhuurders bepaalt, ook al zorgen de lockdown en de social distancing voor heel wat problemen tijdens de huurovereenkomst. Moet de huur verder betaald worden? Kan de huurder op korte termijn de woning verlaten? Hoe organiseer ik mijn verhuizing en de uitgaande plaatsbeschrijving? Zijn huurbezoeken nog toegestaan? De Expat Welcome Desk biedt u een antwoord op al deze vragen.

A) DE BETALING VAN DE HUUR

De betaling van het huurgeld blijft een fundamentele plicht van de huurder aangezien deze gebruik blijft maken van het pand. De crisis van het coronavirus kan dus nooit een aanleiding zijn om plots de huur niet langer te betalen. Toch moet ieder geval apart worden bekeken. De beste oplossing om uitstel te verkrijgen voor de betaling van het huurgeld of een tijdelijke vermindering van het huurbedrag is altijd rechtstreeks de dialoog aangaan met de eigenaar.

Onthoud vooral:

1) **Betaal de huur niet met vertraging! Neem zo snel mogelijk contact op met uw huisbaas** om uit te leggen dat u inkomensverlies lijdt door de crisis (neem bewijsstukken bij de hand) om te proberen tot overeenstemming te komen over betalingsuitstel of -spreiding van het huurgeld tijdens de lockdown. Zonder instemming van de eigenaar blijft de huur verschuldigd.

2) Hebt u het akkoord van uw huisbaas, hou daarvan dan zeker **een bewijs bij op papier**

3) **Zonder instemming** van de eigenaar geldt het als verzuim wanneer u de huur niet betaalt. Slaagt u er niet in het volledige huurgeld te betalen, geef dan **blijk van goede wil** door alvast een deel van het huurgeld te storten indien dat mogelijk is. Breng ook onmiddellijk de huisbaas op de hoogte van de formule die u wenst toe te passen (bijvoorbeeld u betaalt 60% van de huur op tijd en spreidt het overblijvende deel in maandelijkse betalingen die u aflost zodra de lockdown wordt opgeheven).

Stel dat de huisbaas u voor de vrederechter daagt, dan kunt u deze steeds wijzen op uw goede trouw en vragen om in te stemmen met de afbetalingstermijnen.

De huurdersbond heeft de regering verzocht een vrijwaringsplan af te kondigen om de belangen van de huurders die door de pandemie zijn getroffen te beschermen. Het gaat onder meer om de volgende maatregelen:

1) Bevriezing van de huurprijzen.

2) Vermindering van de huur met 25% voor personen die schade ondervinden van het coronavirus.

3) Personen die door het coronavirus onmogelijk naar hun nieuwe huurwoning kunnen verhuizen, moeten het recht hebben in hun huidige woning te blijven zonder aan de nieuwe eigenaar de huur te moeten betalen die bepaald is in de nieuwe huurovereenkomst.

4) De mogelijkheid om te onderhandelen over een lagere huur als de verhuurde woning niet voldoet aan de minimale regels inzake hygiëne en comfort.

5) Vrijstelling van de huur voor studenten die niet naar hun kot kunnen.

Het is dus afwachten wat de regering met deze voorstellen zal doen en ondertussen blijft bemiddeling bij de eigenaar de beste optie.

Op 16 april nam de Brusselse Regering echter maatregelen voor aflopende huurovereenkomsten ter ondersteuning van de Brusselse huurders die nadeel ondervinden van de noodmaatregelen in verband met het coronavirus.

Zo besliste de Regering de opzegtermijnen uitzonderlijk en tijdelijk te versoepelen:

- Voor huurovereenkomsten van woningen wordt de opzegperiode met ingang van maandag 16 maart 2020 opgeschort en dat zolang maatregelen gelden die mensen verplichten om thuis te blijven. De huurders moeten tijdens deze opschortingsperiode echter wel de huur blijven betalen zolang zij de woning bewonen.

- Voor studentenhuurovereenkomsten en kortlopende huurovereenkomsten voor studentenkoten wordt de opzegtermijn verkort tot een maand. De student die iets huurt, moet zijn huur tijdens de verkorte opzegtermijn uiteraard wel blijven betalen. Het spreekt voor zich dat deze uitzonderlijke regelingen niet van toepassing zijn wanneer de eigenaar en de huurder tot een ander akkoord zijn gekomen;

<https://1819.brussels/nl/blog/coronavirus-nieuwe-steunmaatregelen-van-het-brussels-hoofdstedelijk-gewest>

B) DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

1) Verhuizen:

Om niet-essentiële verplaatsingen zoveel mogelijk te vermijden, is de beste oplossing steeds dat "iedereen blijft waar hij is". Als voorzien is dat een nieuwe huurder zijn woning tijdens de afzonderingsperiode betreft, moeten de betrokken partijen tot een overeenkomst komen om de verhuizing uit te stellen naar later.

a. Neem contact op met de eigenaar om te bespreken of de huurovereenkomst verlengd kan worden tot de lockdown is opgeheven.

b. Bewaar steeds een schriftelijk bewijs van het akkoord.

c. Weigert uw huisbaas hierop in te gaan, dan kunt u eventueel overmacht invoeren (een niet te voorzien, onoverkomelijke en onweerlegbare gebeurtenis) om in de woning te blijven. Daarbij moet u kunnen aantonen waarom u in de onmogelijkheid verkeert om de woning op de overeengekomen datum te verlaten (bijv. u woont alleen, hebt geen auto en de verhuissfirma's weigeren langs te komen om uw spullen te verhuizen).

d. Loopt de huurovereenkomst over minder dan een maand af, dan kan het mechanisme van verlenging wegens uitzonderlijke omstandigheden worden ingeroepen omwille van de lockdown en de social distancing. Opgelet, dit principe geldt enkel voor huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats en het voorziet in de naleving van strikte termijnen en voorwaarden.

Een dringende verhuizing is wel toegestaan, maar dan wel op voorwaarde dat de maatregelen inzake social distancing worden nageleefd. Het is verboden om familie (behalve de personen op wie de verhuizing rechtstreeks betrekking heeft) en vrienden samen te brengen om bij de verhuizing te helpen.

2) Uitgaande plaatsbeschrijvingen:

Er wordt aangeraden om in uitgaande plaatsbeschrijvingen melding te maken van het feit dat deze is opgemaakt tijdens de lockdown voor Covid19. Het is aangewezen om de uitgaande plaatsbeschrijving toe te vertrouwen aan een deskundige en de kosten hiervoor te delen. Deze voert de plaatsbeschrijving uit zonder dat de beide partijen aanwezig zijn en maakt foto's ter illustratie die aan het verslag worden toegevoegd. Huurder en verhuurder hebben naderhand de mogelijkheid om hun eigen commentaren toe te voegen.

3) Vrijgave van de huurwaarborg:

Voor de vrijgave van de huurwaarborg is de instemming van de huurder en de verhuurder vereist, maar de beide partijen hoeven daarom niet samen naar de bank. De huurder kan om de vrijgave van de huurwaarborg verzoeken op voorlegging van het akkoord vanwege de verhuurder.

4) Bezoeken:

Een bezoek brengen aan een woning met het oog op een huurovereenkomst is niet mogelijk omwille van de afzonderingsmaatregelen. De bewoner van de huurwoning heeft het recht zich tegen dit soort bezoeken te verzetten. De verhuurder moet dus wachten op de opheffing van de lockdown om bezoeken aan de woning te organiseren.

Opmerkingen

Tijdens de lockdown mag u door niemand uit uw woning worden gezet. Aangezien de verhuurder hiervoor zelf niet bevoegd is, kan hij enkel overgaan tot uitzetting via een vonnis van de rechtbank. Maar aangezien de rechtbanken momenteel gesloten zijn, lijkt dit dus bijzonder moeilijk! Bovendien is het ook voor gerechtsdeurwaarders verboden om tijdens de afzonderingsperiode tot administratieve of gerechtelijke uitzetting over te gaan.

Meer informatie vindt u in de brochure <https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/brochures/de-woninghuurovereenkomst-in-de-praktijk-de-gevolgen-van-de-lockdown-covid-19> en aarzel vooral niet om per e-mail of telefoon contact op te nemen met de Expat Welcome Desk.

La situation liée au Covid-19 étant exceptionnelle, le Code du logement bruxellois ne prévoit pas de règle spécifique régissant les droits et obligations des locataires et propriétaires dans des cas semblables et pourtant les mesures de confinement et de distanciation sociale engendrent de nombreux problèmes durant le bail. Faut-il encore payer son loyer ? Le locataire peut-il quitter le bien rapidement ? Comment organiser mon déménagement et l'état des lieux de sortie ? Les visites sont-elles encore autorisées ? L'Expat Welcome Desk vous donne les réponses à toutes ces questions.

A) LE PAIEMENT DU LOYER

Payer son loyer reste une obligation principale pour le locataire puisqu'il a toujours la jouissance du bien et la crise du coronavirus ne peut pas être un prétexte pour ne plus payer son loyer soudainement. Toutefois, les situations doivent s'analyser au cas par cas. Le dialogue avec le propriétaire reste la meilleure solution pour tenter d'obtenir de sa part un report des paiements du loyer ou une diminution temporaire de la mensualité.

Voici les points à retenir:

1. **Ne payez pas votre loyer en retard ! Prenez au plus vite contact avec votre propriétaire** afin d'expliquer que vous subissez une perte de revenus suite à la crise (preuves à l'appui) et essayer de trouver un arrangement pour reporter ou fractionner le paiement des loyers pendant la période de confinement. Sans l'accord de votre propriétaire, votre loyer reste dû.
2. Si vous avez l'accord de votre propriétaire, **gardez en une trace écrite**
3. **Sans accord** du propriétaire, vous vous mettez en défaut si vous ne payez pas votre loyer. Si vous ne savez pas payer l'entièreté du loyer, faites **preuve de bonne foi** : payez quand-même une partie du loyer si c'est possible, et avertissez votre propriétaire de ce que vous allez mettre en place (par exemple, paiement de 60% du loyer à temps, et paiement du reste par mensualités dès la fin du confinement)

Ainsi, si votre propriétaire vous convoque devant le juge de paix, vous pourrez expliquer au juge votre bonne foi, et lui demander des délais de paiement.

Le syndicat des locataires a demandé au gouvernement la mise en place d'un plan de sauvegarde afin de protéger les intérêts des locataires frappés par cette pandémie. Parmi ces mesures on retrouve :

1. Gel de l'indexation des loyers.
2. Diminution de 25% du loyer des personnes impactées par le coronavirus.
3. Les personnes qui, pour cause du coronavirus, sont dans l'impossibilité de déménager vers leur nouvelle location ont le droit de rester dans le logement qu'elles occupent sans être tenues de verser au nouveau bailleur le loyer lié au nouveau contrat.
4. Possibilité de négocier un loyer moins cher quand le logement loué n'est pas conforme aux règles de salubrité et de confort minimal.
5. Exonération du paiement du loyer pour les étudiants qui ne peuvent pas occuper leurs kots.

Il faudra donc voir ce que le Gouvernement décidera par rapport à ces propositions et en attendant privilégier la conciliation avec le propriétaire.

Toutefois le 16 avril dernier le Gouvernement bruxellois a pris des mesures d'aménagement de fin de bail afin de soutenir les locataires bruxellois touchés par les mesures d'urgence suite à la crise du coronavirus.

Le Gouvernement a ainsi décidé d'assouplir les délais de préavis de manière exceptionnelle et temporaire:

- pour les baux d'habitation: une suspension de la période de préavis prenant effet le 16 mars 2020 et pendant toute la durée des mesures de maintien au domicile. Le locataire reste néanmoins tenu au paiement du loyer du logement qu'il continue à habiter pendant cette période de suspension.

- pour les baux étudiants et les baux de courte durée liés à un logement étudiant : une réduction du délai de préavis à un mois. Le locataire étudiant reste évidemment redevable du loyer durant cette période de préavis réduite. Ces dispositions exceptionnelles ne seront évidemment pas d'application si propriétaires et locataires ont conclu un autre type d'accord.

https://rudivervoort.brussels/news_/nouvelles-mesures-de-soutien-en-region-de-bruxelles-capitale/

B) LES MODALITES DE FIN DE BAIL

1) Déménagement :

Afin de limiter un maximum les déplacements non-essentiels la meilleure solution est que « chacun reste à sa place ». Si un nouveau locataire doit emménager dans les lieux durant la période de confinement, il faudra que les différentes parties trouvent un arrangement pour postposer le déménagement.

- a. Contactez votre propriétaire pour prévoir une prolongation du bail d'un commun accord jusqu'à la fin du confinement.
- b. Gardez une trace écrite de votre accord.
- c. Si votre propriétaire refuse, vous pouvez éventuellement invoquer la force majeure (évènement irrésistible, imprévisible et extérieur à votre volonté) pour rester dans le logement. Expliquer pourquoi il vous est impossible de quitter le logement à la date prévue, et le prouver (Ex. vous vivez seul et sans voiture, et les entreprises de déménagement n'acceptent pas de venir vous déménager).
- d. Si le bail se termine dans plus d'un mois, le mécanisme de la prorogation pour circonstances exceptionnelles peut être évoqué en invoquant la situation de maintien au domicile et de distanciation sociale . Attention, ce mécanisme n'existe que pour les baux de résidence principale, et il faut respecter des délais et des conditions précises.

Néanmoins, un déménagement urgent est autorisé à condition que les mesures de distanciation sociale soient respectées. Il est interdit de réunir la famille élargie (en dehors des personnes concernées par le changement d'adresse) et les amis pour aider au déménagement.

2) Etat des lieux de sortie :

Concernant l'état des lieux de sortie, il est conseillé de faire mention qu'il a été dressé durant la période de confinement liée au Covid19. 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.

3) Libération de la garantie locative :

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.

4) Visites :

Les visites dans le cadre de la location ne sont pas possibles à cause des mesures de confinement. Le locataire occupant les lieux est en droit de s'opposer aux visites. Le bailleur devra donc attendre la fin du confinement pour procéder aux visites du bien.

Remarques :

Durant la période de confinement, personne ne peut vous expulser. Le bailleur n'étant pas habilité à le faire lui-même, il ne peut le faire que sur la base d'un jugement. Sachant que les juridictions sont fermées pour le moment, cela paraît donc difficile ! En outre, les huissiers de justice ont interdiction de procéder à des expulsions administratives ou judiciaires durant le confinement.

Pour plus d'informations, consultez la brochure « Vivre son bail d'habitation – Les conséquences du confinement COVID19 » et, n'hésitez pas à contacter l'Expat Welcome Desk par e-mail ou par téléphone.
