

Contrat

Région bruxelloise: je suis lié par un bail étudiant et la crise sanitaire causée par le coronavirus m'empêche d'honorer mes engagements contractuels, quels sont mes droits?

Le Gouvernement bruxellois a adopté le 14 mai 2020 l'arrêté 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-19¹. L'une des mesures consacrées par ce nouvel arrêté consiste à réduire la durée du préavis d'un bail étudiant à un mois lorsque la résiliation est initiée par le locataire-étudiant.

Pour rappel, l'actuel article 256, §2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement précise que le contrat de bail étudiant peut être résilié par le preneur, à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de deux mois.

Selon le Gouvernement bruxellois, cette nouvelle mesure est de nature à permettre à certains étudiants de mettre fin à un contrat de bail pour un bien dont ils n'ont plus usage ou qu'ils ne sont plus en mesure de payer, tout en maintenant l'équilibre de la relation contractuelle.

Le texte précise encore que ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et pour lesquels un congé a été notifié entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020. Il convient donc de relever que l'arrêté s'applique avec un effet rétroactif aux congés notifiés à partir du 18 mars 2020, ce qui n'est pas de nature à garantir la sécurité juridique entre les parties.

L'arrêté prévoit également que ce régime dérogatoire s'applique aux baux de courte durée (c'est-à-dire ceux dont la durée est inférieure ou égale à 3 ans) qui ne tombent pas sous la qualification de "*baux de logement d'étudiants*" pour autant, toutefois, que le preneur puisse justifier de la qualité d'étudiant et qu'il ne soit pas domicilié dans les lieux.

A titre de comparaison, en Région wallonne, le Gouvernement² a conditionné la réduction provisoire à un mois du délai de préavis d'un bail étudiant à la preuve, par tous moyens, d'une perte des revenus d'au moins 15% en raison des mesures de confinement dans le chef de la ou des personnes qui supportent régulièrement la charge de paiement du loyer. Le Gouvernement autorise toutefois les parties à trouver un accord amiable visant à mettre fin anticipativement au bail ou à en réduire le loyer. En Région wallonne, ces mesures sont en vigueur depuis le 23 avril dernier et n'ont pas d'effet rétroactif.

Adrien Fourrez ■

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ M.B., 25 mai 2020, p. 37338.

² Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°22 du 22 avril 2020 prenant des mesures diverses en matière de bail d'habitation, M.B., 28 avril 2020, p. 29461.

Responsabilité

Un virus ne fait pas l'automne

Lorsqu'il faut indemniser un préjudice appelé à se prolonger à l'avenir, il est possible de le capitaliser plutôt que d'en prévoir le règlement par le paiement d'une rente. Le coefficient de capitalisation sera influencé par divers paramètres qui sont autant de sujets de controverse entre la victime et l'assureur.

Alors qu'on se référait antérieurement à des tables de mortalité stationnaires, la doctrine a recommandé de se référer à des tables prospectives, intégrant l'augmentation prévisible de l'espérance de vie. Il ne s'agissait pas d'opposer un avenir incertain à un présent connu mais de préférer un futur probable à un passé révolu.

La crise du Covid-19 incitera les assureurs à plaider pour un retour aux tables stationnaires, mais l'on se gardera de revirements précipités, compte tenu de l'âge déjà avancé de la plupart des victimes et de l'éventuel effet d'anticipation de la surmortalité dramatiquement vécue ces derniers mois.

On trouvera en revanche dans la débâcle enregistrée par les investissements en actions, fussent-ils diversifiés, la confirmation qu'il est téméraire de parier sur des taux de rendement positifs au moment de fixer la valeur de l'escompte, lorsque l'indemnité est destinée à la satisfaction de préjudices matériels importants, pour lesquels la victime ne peut prendre aucun risque

Daniel de Callatay ■
*Maitre de conférence invité à l'UCL
Avocat au barreau de Bruxelles*