

En Région de Bruxelles-Capitale, il est interdit de demander un loyer abusif. S'il est abusif, le locataire peut demander la révision du loyer.

## UN LOYER ABUSIF, C'EST QUOI ?

Un loyer est **présupposé abusif** dans 2 cas :

- 1. Le loyer dépasse de 20 % son loyer de référence.**  
Cette différence peut être justifiée par des éléments de confort spécifiques ou par la situation du bien.
- 2. Le loyer ne dépasse pas de 20 % son loyer de référence, mais le logement ou son environnement présente des défauts de qualité.**  
Des exemples de défauts sont présentés à l'arrière de ce dépliant.

## LE LOYER DE RÉFÉRENCE, C'EST QUOI ?

C'est le loyer médian indiqué par la grille indicative des loyers pour le bien concerné. Il prend en compte la localisation et les caractéristiques principales du logement. Vous pouvez le calculer via le site internet [loyers.brussels](http://loyers.brussels).

Quelques exemples de défauts de qualité\* qui peuvent aider à déterminer si un loyer est abusif :



- ▶ Il n'y a pas de salle de bain ou de salle de douche séparée dans le logement, ou celle-ci n'est accessible que via les parties communes de l'immeuble ;
- ▶ Pas de cuisine équipée ;
- ▶ Pas de système (complet) de chauffage et d'eau chaude ;
- ▶ Pas de compteurs individuels pour le gaz, l'électricité et l'eau, ni pour le chauffage des locaux ;
- ▶ Pas de parlophone ou d'ascenseur pour des logements situés au quatrième étage ou plus ;
- ▶ Pas de boîte aux lettres individuelle ;
- ▶ Pas de raccordement pour une machine à laver.

\* Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 janvier 2024 établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visés à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement.

## COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE D'AVIS AUPRÈS DE LA CPL ?

### ➔ En ligne :

Sur le site web de Bruxelles Logement, via IRISbox, le guichet électronique de la Région de Bruxelles-Capitale.



Introduire une demande

- ### ➔ Par lettre recommandée ou par dépôt contre accusé de réception (sur base du formulaire imprimable disponible sur le site web) à l'adresse :

**SPRB - Bruxelles Logement (Iris Tower)**  
A l'attention de la Commission Paritaire Locative  
Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles

**Veillez joindre à votre demande une copie des documents suivants :**

- ✓ Le contrat de bail
- ✓ Tous les documents utiles permettant de déterminer la justesse du loyer (description de la situation, photos du logement, loyer de référence, etc.)

## DES QUESTIONS ?

@ [cplsecretariat@sprb.brussels](mailto:cplsecretariat@sprb.brussels)

## CONTACTS BRUXELLES LOGEMENT

Bruxelles Logement assure le secrétariat de la Commission Paritaire Locative.

[www.bit.ly/CPL-INFO](http://www.bit.ly/CPL-INFO)

☎ **0800 40 400** (option 4 dans le menu)  
Le Centre d'Information sur le Logement répond à vos questions les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h.



**BRUXELLES LOGEMENT**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

# LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE

La Commission Paritaire Locative (CPL) est une commission indépendante et impartiale. Elle peut rendre un avis sur la justesse du loyer de tout bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale.



**cpl.brussels**  
commission paritaire locative

## FONCTIONNEMENT ET MISSION DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE

### Composition

La Commission Paritaire Locative (CPL) est composée paritairement, c'est-à-dire de deux représentants des locataires et de deux représentants des bailleurs.

Les débats sont encadrés par un président qui ne prend pas part aux délibérations.

Bruxelles Logement assure le secrétariat de la Commission Paritaire Locative.

### Missions de la Commission Paritaire Locative :

La Commission Paritaire Locative **rend un avis** sur la justesse d'un loyer en se basant, entre autres, sur :

- ▶ la grille de référence des loyers ;
- ▶ les documents apportés par les parties ;
- ▶ les (éventuels) défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement.  
(Des exemples de défauts de qualité sont présentés à l'arrière de ce dépliant.)

### Cet avis est :

- **gratuit** ;
- **non contraignant** (les parties concernées ne sont pas obligées de respecter l'avis).

### ➔ Si la CPL estime que le loyer est abusif ?

La CPL propose une conciliation entre le(s) locataire(s) et le(s) bailleur(s). Cette conciliation ne peut concerner que le montant du loyer.

### ➔ Si aucun accord n'est trouvé lors de la conciliation ?

Le demandeur peut solliciter la révision du loyer auprès du juge de paix qui peut la rendre contraignante.

Le juge de paix peut aussi être directement saisi par un locataire plaignant. Le juge peut lui-même demander à la CPL un avis sur la justesse du loyer.

**Un demandeur peut mandater d'autres personnes pour se faire représenter devant la Commission Paritaire Locative et peut demander à ce que d'autres personnes l'assistent lors de l'audition.**

## CONDITIONS

Pour pouvoir introduire une demande d'avis auprès de la CPL :

- ✓ Le logement concerné doit être situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- ✓ Le bail ne peut pas être conclu par un opérateur immobilier public (OIP) ou une agence immobilière sociale (AIS).
- ✓ Le loyer ne peut pas être encadré par une ordonnance ou un arrêté.

## QUAND INTRODUIRE UNE DEMANDE AUPRÈS DE LA CPL ?

### Pour la partie qui loue (lorsque le loyer semble abusif) :

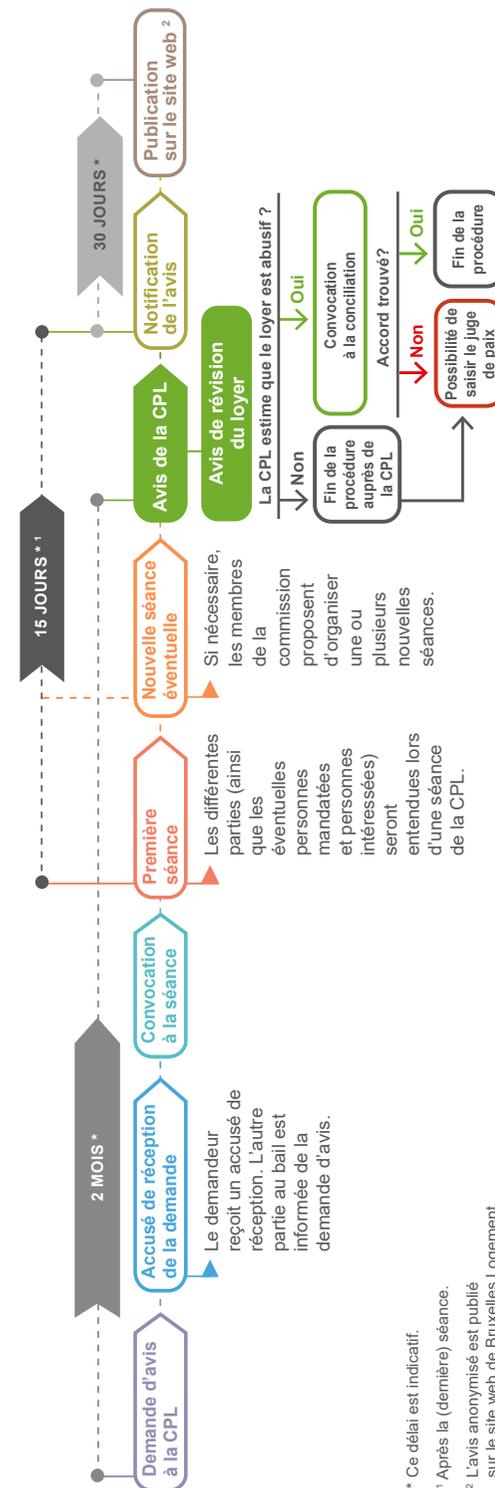
- ➔ Si le bail est de **courte durée** (entre 1 et 3 ans) :
  - ▶ **Minimum 2 mois\*** après la date d'entrée en vigueur du bail.
- ➔ Si le bail est de **durée plus longue** (plus de 3 ans) :
  - ▶ **Minimum 3 mois\*** après la date d'entrée en vigueur du bail.

\* Exception : si le juge a déjà contraint le bailleur à réviser un loyer abusif pour le même bien, le locataire peut demander une révision à tout moment.

### Pour la partie qui met le logement en location :

- ➔ **Si le loyer est inférieur de 30 %** par rapport au loyer de référence, sans que cette différence ne puisse être justifiée :
  - ▶ **Après les 3 premières années du contrat de bail.**
- ➔ **Si des travaux vont être effectués** (en vue d'apporter des améliorations au bien loué pour améliorer la performance énergétique du logement **OU** pour adapter le logement au handicap ou à la perte d'autonomie du locataire) :
  - ▶ **Avant l'exécution de ces travaux.**  
(Les parties peuvent convenir au plus tard un mois avant l'exécution des travaux d'une augmentation de loyer. Voir article 221 du Code bruxellois du Logement.)
- ➔ **Si le bailleur souhaite exercer son droit de révision du loyer** (à la fin d'une période de trois ans, dans l'éventualité où des circonstances nouvelles apparaissent **ou** dans le cas de baux successifs) :
  - ▶ **Avant de faire la demande de révision.**

## TRAITEMENT DE LA DEMANDE : DÉLAI ET PROCÉDURE



\* Ce délai est indicatif.

<sup>1</sup> Après la (dernière) séance.

<sup>2</sup> L'avis anonymisé est publié sur le site web de Bruxelles Logement.