

L'accès à un logement décent à coût abordable : rôles de la Commission paritaire locative et du juge de paix

Centre d'Appui SocialEnergie de la FdSS
2025



STRUCTURE

I) Introduction

II) Ce qu'a fait le législateur bruxellois en matière d'accès à un logement décent à coût abordable

III) L'identification du loyer abusif

IV) Le rôle de la Commission paritaire locative

V) Le pouvoir du juge de paix



I) Introduction

- a) *Ce que dit le droit international des droits de l'homme sur le droit à un logement abordable?*
- b) *Ce que dit le droit régional bruxellois : le logement, un droit fondamental consacré dans le CBL?*
- c) *Ce que disent les chiffres sur le montant des loyers?*
- d) *Qui sont les bailleurs?*
- e) *Ce que les chiffres disent quant à la qualité du logement?*

I. a) Ce que dit le droit international des droits de l'homme sur le droit à un logement abordable

L'Observation Générale n°4 du Comité NU - PIDESC, Le droit à un logement suffisant, 1991 :

« c) La capacité de paiement.

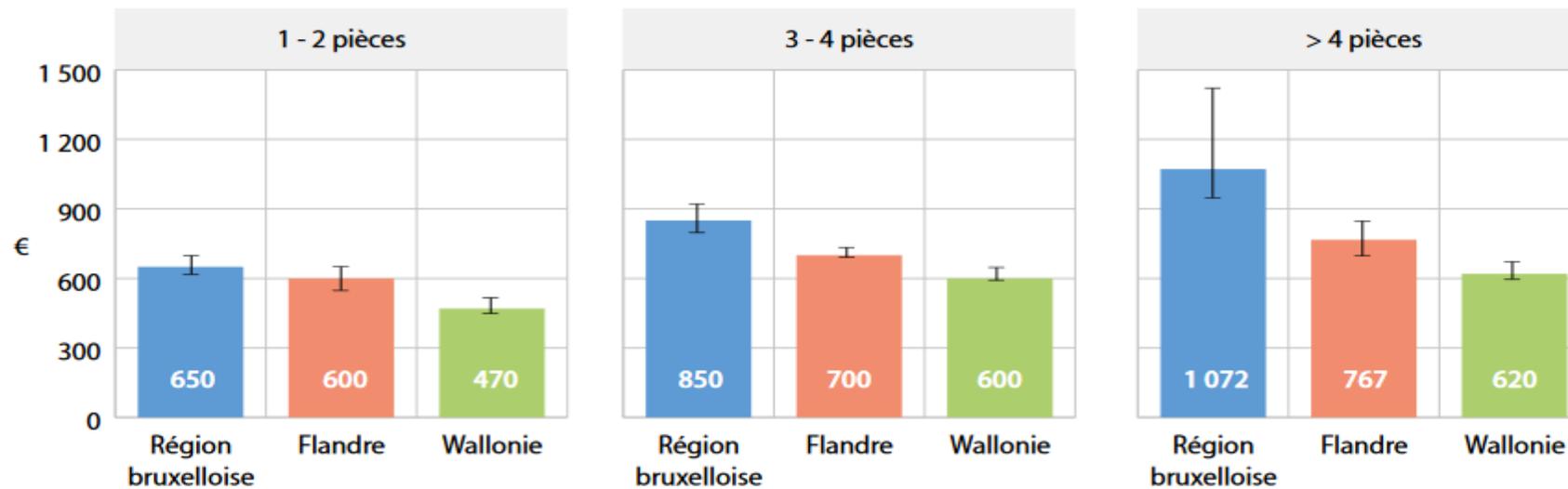
Le coût financier du logement pour les individus ou les ménages devrait se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux. Les Etats parties devraient faire en sorte que, d'une manière générale, le pourcentage des coûts afférents au logement ne soit pas disproportionné aux revenus. Les Etats parties devraient prévoir des allocations de logement en faveur de ceux qui n'ont pas les moyens de payer un logement, et des modalités et niveaux de financement du logement qui reflètent fidèlement les besoins en la matière. Conformément au principe du respect de la capacité de paiement, les locataires devraient être protégés par des mesures appropriées contre des loyers excessifs ou des augmentations de loyer excessives. [...] »

I. b) Ce que dit le droit régional bruxellois : le logement, un droit fondamental consacré dans le CBL

Art. 3. du Code Bruxellois du Logement : « Chacun a droit à un **logement décent**. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un **logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement et doté d'un loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l'état du bien**, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, **pourvu d'une bonne performance énergétique**, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). **Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental** »

I. c) Ce que disent les chiffres sur le montant des loyers

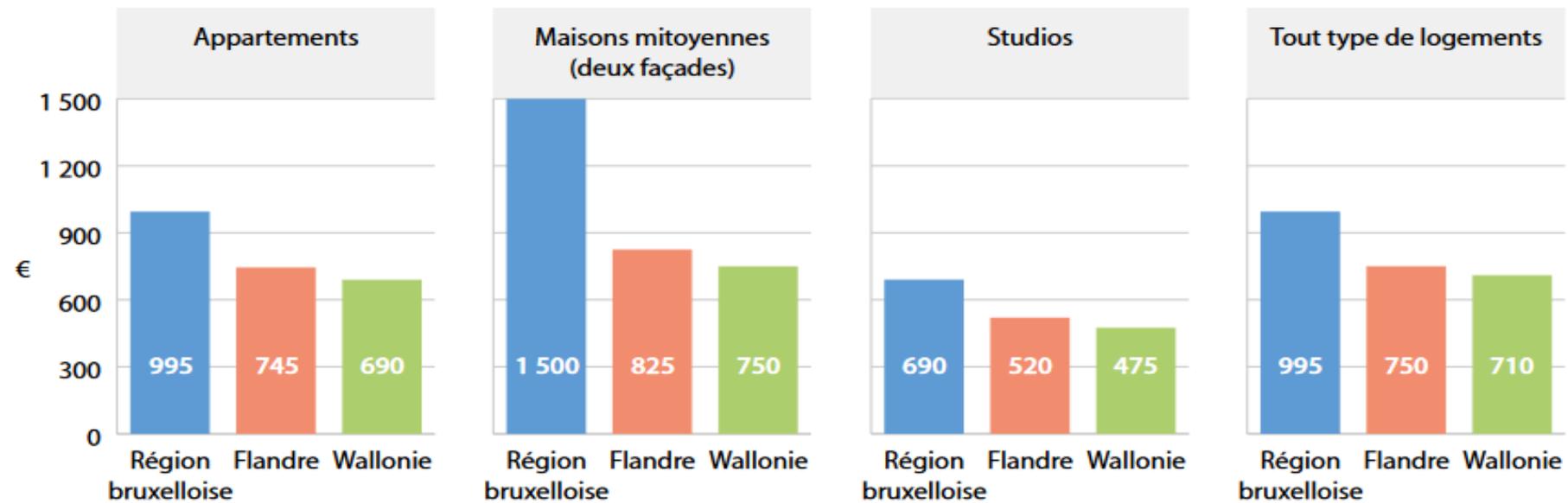
7-11 Loyers mensuels médians sur le marché privé selon le nombre de pièces, par région, 2022



Source : EU-SILC ; calculs : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles

I. c) Ce que disent les chiffres sur le montant des loyers

7-14 Loyers médians pour les nouveaux contrats de bail selon le type de logement, par région, 2022

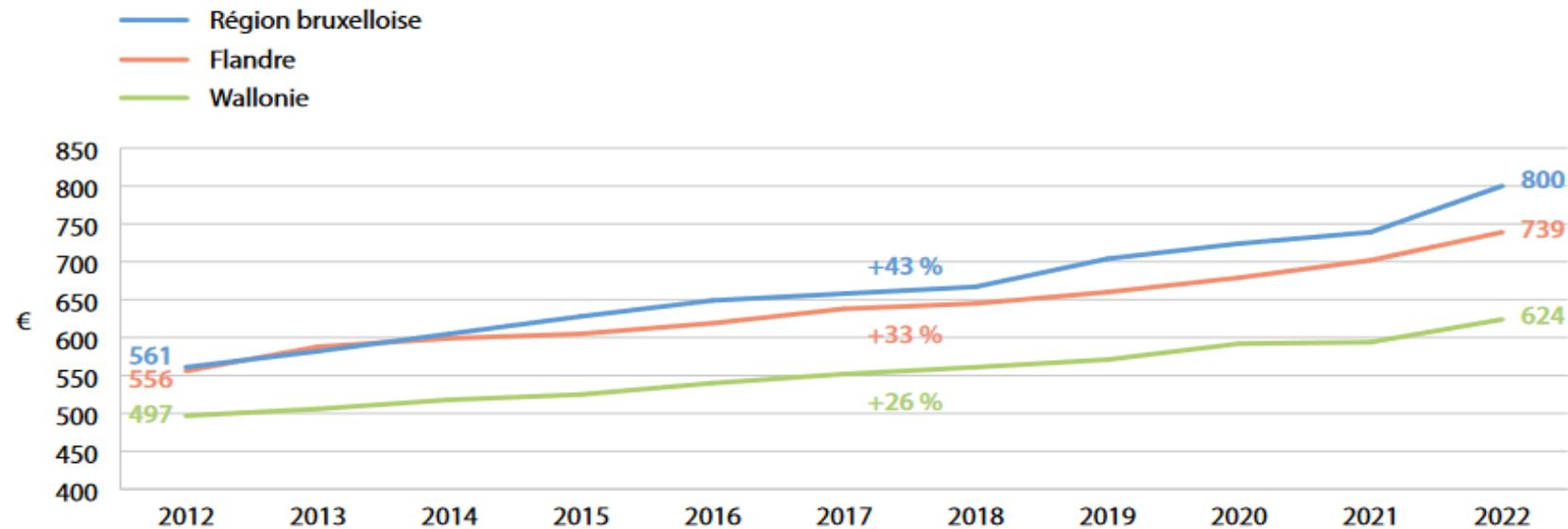


Source : Federia ; CIB-Vlaanderen

I. c) Ce que disent les chiffres sur le montant des loyers

Depuis 2004 en RBC, les loyers ont augmenté de 20% en plus de l'indexation annuelle. Le coût du logement est un facteur d'appauvrissement de la population.

7-12 Évolution des loyers moyens sur le marché privé à prix courants, par région, 2012-2022

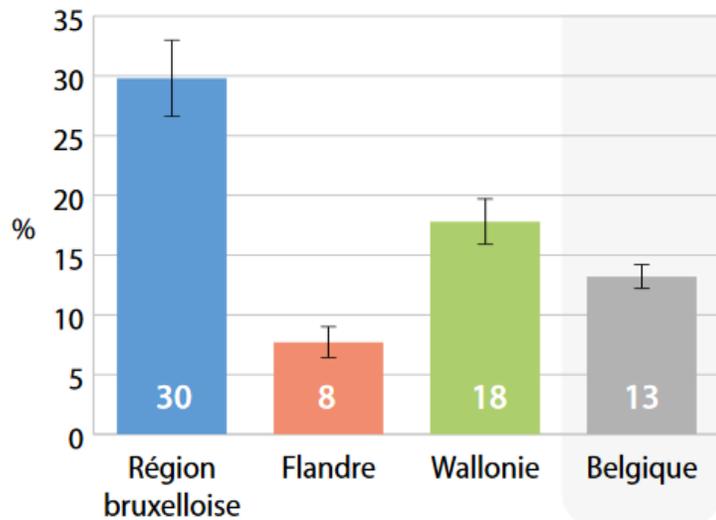


Note : Les intervalles de confiance ne sont pas présentés sur cette figure mais sont disponibles sur le site de l'IWEPS.

Source : EU-SILC ; calculs IWEPS

I. c) Ce que disent les chiffres sur le montant de loyers : un décrochage complet entre montants des revenus et des loyers

3-1 Taux de risque de pauvreté, Belgique et régions, revenus 2021



Source : Statbel, EU-SILC

Seuil de risque de pauvreté en 2021:

1366€ pour un isolé

2185€ pour un parent seul avec deux enfants

- C'est en RBC que sont les loyers les plus haut
- C'est en RBC que sont les revenus les plus bas
- C'est en RBC qu'il y a **le plus de locataires**, en termes relatifs : 60% de la population, contre 30% de locataires en Wallonie ou en Flandre

Il y avait 574.603 ménages bruxellois en janvier 2023 et ~280.000 ménages dans les conditions de revenus pour accéder à un logement social. Si environ 1 ménage sur 2 devrait avoir accès à un logement social, en pratique, seulement **6%** de la population vit en logement social et paie un **loyer adapté à ses revenus** (en 2022, le loyer social moyen était de **345€/mois**)

L'un dans l'autre, la majorité des bruxellois-es sont **locataires** et 54% de la population doit se loger sur le marché locatif privé dérégulé (hors logement social).

I. c) Ce que disent les chiffres sur le montant de loyers : les montants des logements « bas de gamme » sont plus élevés que les autres (surconcurrence des publics précaires sur ce segment, désincitants à la rénovation,...)

Un marché locatif privé qui valorise très mal le niveau de confort

App. 1 ch.	Mauvaises	580	595
	Moyennes	561	550
	Assez bonnes	596	600
	Bonnes	669	650
	Très bonnes	730	730
App. 2 ch.	Mauvaises	700	700
	Moyennes	645	650
	Assez bonnes	697	675
	Bonnes	760	750
	Très bonnes	836	830
App. 3 ch.	Mauvaises	801	800
	Moyennes	793	750
	Assez bonnes	849	800
	Bonnes	932	850
	Très bonnes	999	1000

Loyers moyens (gauche) et médians (droite)

Source : Observatoire des loyers 2015, p 23

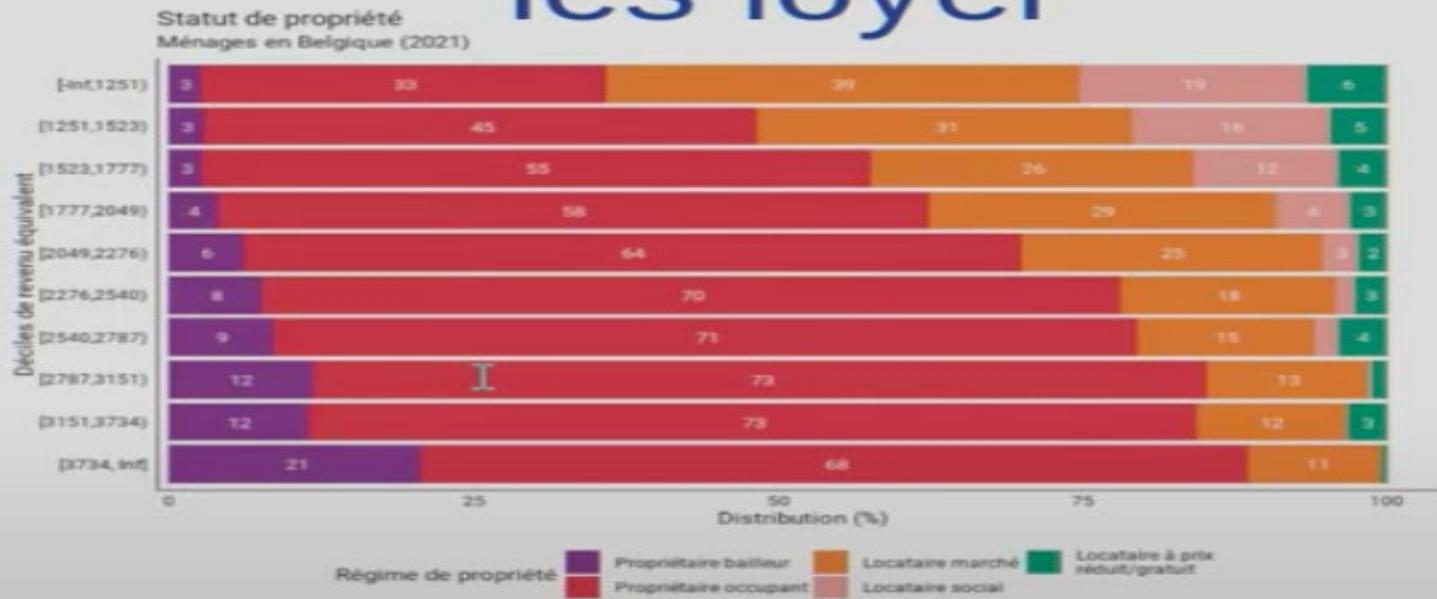
I. d) Qui sont les bailleurs (cfr. présentation d'Hugo Périlleux)? Leur niveau social?

► Qui sont les bailleurs ?

- Surtout des individus (entreprise privée environ de 10%)
- Avec des patrimoines plutôt petit ou moyen (75 % \leq 5 logements loués)
- Une minorité : 10 % des ménages bruxellois sont bailleurs
- 30 % habitent en dehors de la région
- Plutôt aisés

d) Qui sont les bailleurs (cfr. Hugo Périlleux)?

1. Nécessité de réguler les loyer ULB

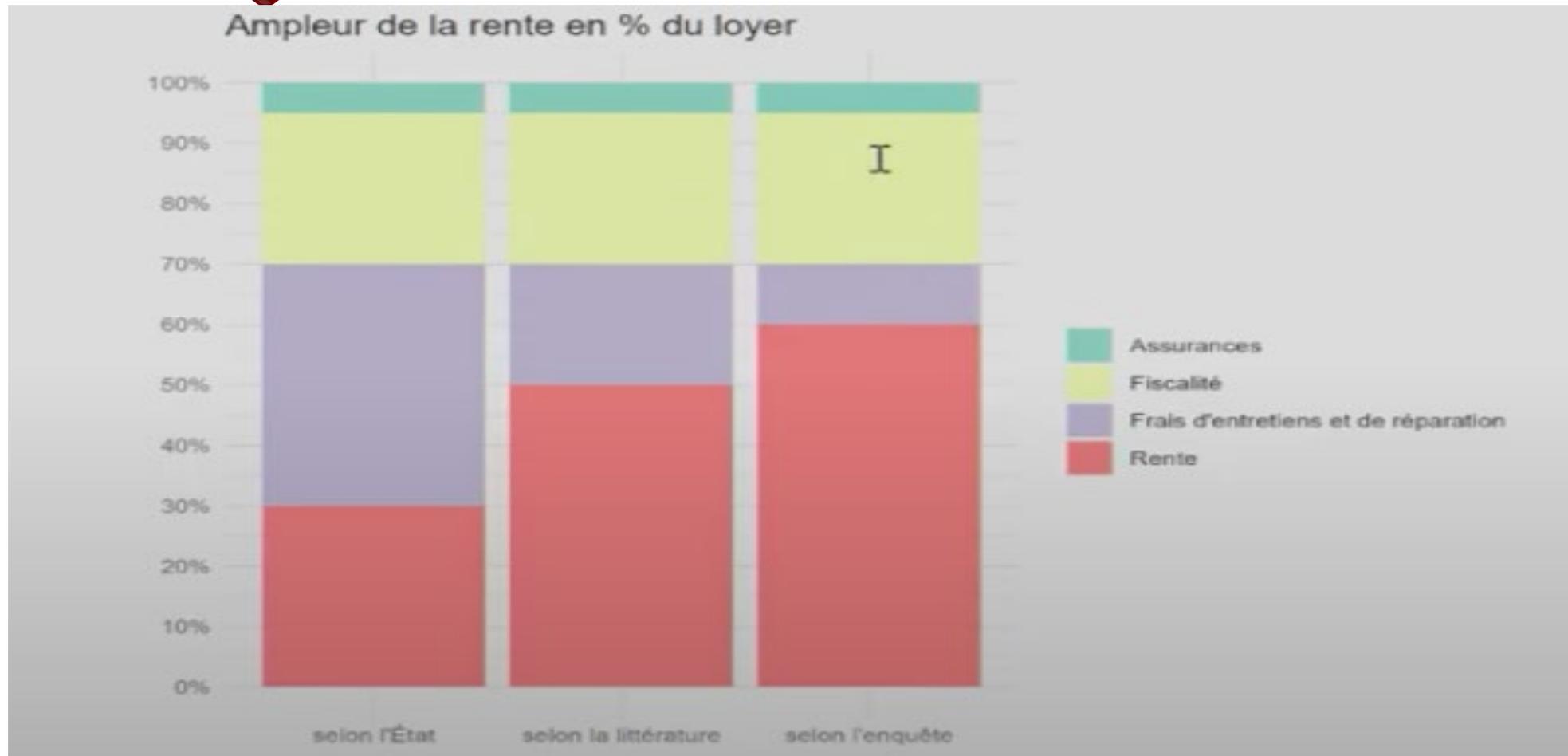


Surreprésentation :

- des bailleurs parmi les déciles supérieurs
- des locataires parmi les déciles inférieurs

► Loyers = transfert de ménages + pauvres vers des + riches

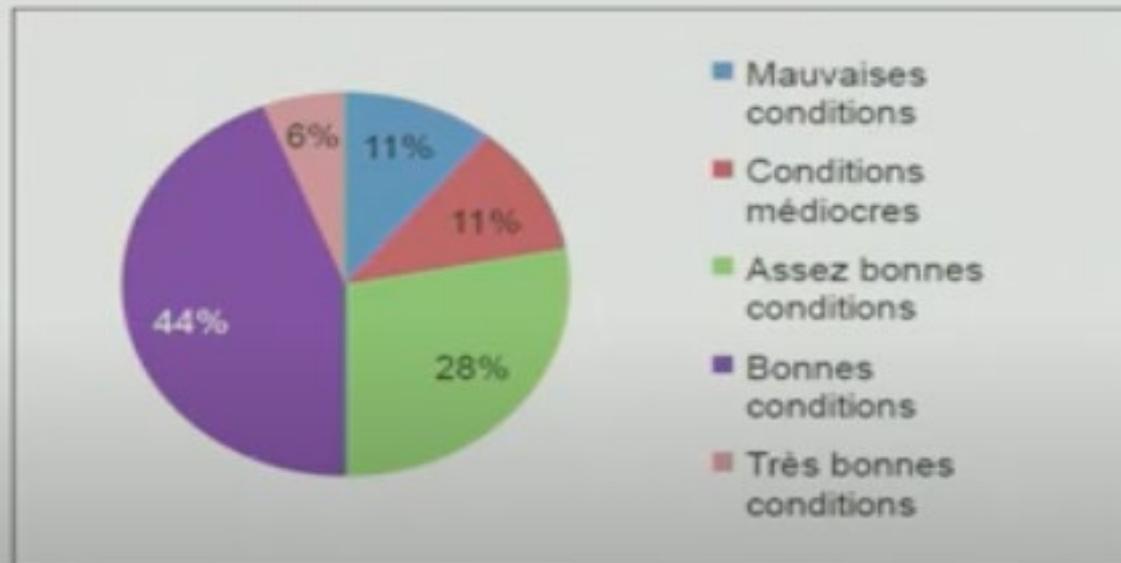
I. d) Qui sont les bailleurs (cfr. Hugo Périlleux)? Leurs investissements dans la qualité du bien loué?



I. e) Ce que les chiffres disent quant à la qualité du logement?

Un secteur locatif privé très segmenté

Figure 12 – Logements loués suivant leur niveau de confort



Source :
Observatoire
des loyers
2015, p 44

II) Ce qu'a fait le législateur bruxellois – chercher ces normes régionales sur notre site www.socialenergie.be

- 1) **La Déclaration de politique régionale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune 2019-2024 (DPR) prévoit notamment de:** « *garantir le droit à un logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs* » ainsi que « *la mise en place d'un mécanisme gratuit de conciliation locative au travers d'une commission paritaire* »
- 2) **Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs (modifiant le Code bruxellois du logement, CBL)**
- 3) **Arrêté du 6 octobre 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale** modifiant l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une <grille> indicative de référence des <loyers> tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juin 2022
- 4) **Arrêté du 25 janvier 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques** visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement (qui peuvent conduire à une baisse de loyer)
- 5) **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 janvier 2024 relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la commission paritaire locative**
- 6) **Ordonnance du 4 avril 2025 fixant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs**

III) L'identification du loyer abusif

- a) Le **loyer abusif** défini par le Code bxl du logement
- b) Ce que dit la législation au sujet d'une **grille des loyers établissant le loyer de référence, grilles des loyers** tenant compte dans son calcul **de certains éléments de confort et d'inconfort, telle la performance énergétique du bâtiment**
- c) Ce qui va permettre de tempérer les montants des loyers émanant de la **grille des loyers** : la **liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques**

III. a) Le **loyer abusif** défini par le Code bxl du logement – modification du Code bruxellois du logement (CBL) par l'ord. du 28.10.21

« [Art. 224.](#) [¹ *Le loyer est présumé abusif* lorsqu'il :

1. dépasse de vingt pour cent son loyer de référence.
Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;

2. n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.]¹»

III. a) Le **loyer abusif** défini par le Code bxl du logement

L'article **224 du CBL** (article entré en vigueur fin 2021) prévoit une **présomption de loyer abusif**, lorsque le loyer pratiqué :

- **dépasse de vingt pour cent son loyer de référence, à savoir le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé.** Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par **des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement**
- **n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence** mais qu'il accuse **des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement**

III. b) Ce que dit la législation au sujet d'une **grille des loyers établissant le loyer de référence** – modification du Code bruxellois du logement (CBL) par l'ord. du 27.07.17

- **Art. 225** du Code bruxellois du logement : **cherchons l'article du CBL ensemble !**
« Le Gouvernement arrête une **grille indicative de référence des loyers** à laquelle pourront se référer les parties, **sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.**

Cette **grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement** tels que sa **localisation**, son **état**, sa **superficie habitable** ou le **nombre de pièces existantes**. Le Gouvernement peut **également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier**. Elle est aisément accessible au public »

- Elle **doit permettre de comparer le loyer de chaque logement à un loyer de référence** pour des logements de caractéristiques similaires. Depuis janvier 2021, chaque nouveau contrat de bail doit mentionner le loyer de référence

III. b) Ce que dit la législation au sujet d'une **grille des loyers** – arrêté du 6 novembre 2017 sur les **éléments de confort et d'inconfort dont le calcul est inclus dans la grille des loyers**

La grille prévoit, par ailleurs, **des diminutions de loyers d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre** si le logement présente des éléments d'inconfort particulier, tels :

- « 1° la **présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central**;
- 2° l'**absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatique**;
- 3° l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon;
- 4° **un faible niveau de performance énergétique** »

Les loyers peuvent le cas échéant **être majorés d'une somme forfaitaire** déterminée par le Ministre compte tenu de la présence d'éléments de confort ou de standing particulier. Il peut s'agir de : 1° la présence d'une deuxième salle de bain; 2° la présence d'un garage; 3° **un haut degré de performance énergétique**.

Voy. l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers M.B., 6 novembre 2017.

III. b) Ce que dit la législation au sujet d'une grille des loyers – arrêté du 6 octobre 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Annexes 5

« Majoration ou minoration du loyer en fonction du certificat de performance énergétique »

Energieprestatie van gebouwen-certificaat (EPB)	Verhoging van de maandelijkse huur van (€)	Certificat de Performance énergétique (PEB)	Valorisation du loyer mensuel de (€)
A	+ 164,16	A	+ 164,16
B	+ 109,44	B	+ 109,44
C	+ 54,72	C	+ 54,72
D	+ 21,89	D	+ 21,89
E	0	E	0
F	-10,94	F	-10,94
G	-21,89	G	-21,89

La grille des loyers...disponible sur Homepage - loyers.brussels : testons ensemble !

La nouvelle grille (octobre 2022)

Critères additionnels	Grille « Ben Hamou »	Grille « Frémault »
Présence d'une deuxième salle de bain	+88€	+192€
Absence de chauffage central	-19€	-50€
Absence de régulation thermique	-17€	-21€
Absence d'espace récréatif	-16€	-34€
Présence d'un espace de rangement	+1€	+14€
Présence d'un garage	+40€	+76€

Un loyer de référence désormais moins sensible au niveau de confort !
Parce que le marché les valoriserait moins, confirmant la tendance à l'influence prépondérante de la localisation ?

III. c) Ce qui va permettre de tempérer les montants des loyers émanant de la **grille des loyers – Arrêté du 25 janvier 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques**

Liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques : cherchons l'arrêté du 25 janvier 2024 ensemble !

Article 1er. Dans le cadre de sa mission d'avis sur la justesse du montant d'un loyer, la Commission paritaire locative peut se baser sur la liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques suivante :

- Les **seuls équipements sanitaires du logement** ne sont pas situés dans un local prévu à cet usage ou ne sont accessibles que via les parties communes de l'immeuble ;
- Le logement n'est pas doté d'une cuisine équipée ;
- Le **logement ne dispose que partiellement ou pas du tout d'un système de chauffage ou d'un système de production d'eau chaude sanitaire** ;
- Le logement ne dispose **pas d'un système de comptage individualisé pour la consommation d'eau, d'électricité et de gaz et pour le chauffage des locaux** ;
- Le logement ne dispose pas de parlophone ou d'ascenseur si le logement est situé au-delà du 3^e étage ;
- Le logement ne dispose pas d'une boîte aux lettres individuelle ;
- Le logement n'a **pas à disposition de pré-équipement pour le placement d'une machine à laver.**

Pour rappel, lorsque le loyer pratiqué serait jugé abusif si, bien que n'excédant pas de vingt pour cent son loyer de référence, le logement accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement

IV) Le rôle de la Commission paritaire locative, fonctionnelle depuis le 1^{er} septembre 2024 : composition, procédure, saisine de la CPL et jurisprudence rendue par la CPL

- Organe **consultatif indépendant et impartial**
- Rend des **avis** sur la justesse du loyer
- Seuls les baux d'habitation en **Région de Bruxelles-Capitale** peuvent faire l'objet d'une demande d'avis de la part de la Commission. Mais ! Les contrats de bail conclus par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale dont le loyer fait l'objet d'un encadrement réglementé par une ordonnance ou un arrêté sont **exclus** de la compétence de la Commission.
- Peut-être **saisi par des locataires, bailleurs (cfr. slide suivant), toute personne intéressée, mandataires, ...**
- Rend sa décision dans un délai de deux mois (à compter de la demande d'avis)
- En se basant **notamment sur la grille de référence des loyers – une visite sur place peut être organisée pour identifier des éventuels défauts substantiels de qualité**
- Dans le **cas d'avis concluant au caractère déraisonnable du loyer, la CPL propose une conciliation entre les parties** au bail
- La procédure est **gratuite**
- L'**avis est non-contraignant**

Allons ensemble sur : <https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/commission-paritaire-locative/demande-davis-la-commission-paritaire-locative>

Modification du Code bruxellois du logement (CBL) par l'ord. du 28.10.21 : **entrée en vigueur de la Commission paritaire locative**

Art. 107/1 :

Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui répond aux **deux conditions cumulatives** suivantes:

1° ne pas être conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 § 1er 4° du Code ou une agence immobilière sociale

2° le loyer ne fait pas l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.

La commission paritaire locative rend son avis dans les **deux mois** à compter de l'introduction de la demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé.

Lorsque la commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personnes mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à une révision du montant du loyer, elle propose aux parties **une conciliation** limitée au montant du loyer.

Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Les avis motivés de la commission paritaire locative sont **non contraignants**.

Modification du Code bruxellois du logement (CBL) par l'ord. du 28.10.21 : **entrée en vigueur de la Commission paritaire locative**

Art. 107/2

La commission paritaire locative peut être saisie par **toute personne** intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 221, 224/1, 240 et 241 du Code.

Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie d'une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur, après la saisine de la commission paritaire locative, est suspendu pendant cette période et ne produit ses effets qu'à l'expiration de ce délai. Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission paritaire locative afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels intrinsèques, non imputables au preneur, du bien, ni par son environnement.

Le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

Le recours à la commission paritaire locative est gratuit.

Modification du Code bruxellois du logement (CBL) par l'ord. du 28.10.21

Art. 107/3

À l'unanimité de ses membres, la commission paritaire locative pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, **manifestement infondée ou déraisonnable** eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.

Art. 107/4

La commission paritaire locative est composée paritairement d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.

La commission paritaire locative délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.

Qui peut saisir la Commission paritaire locative?

- Toute personne ayant un intérêt à demander un avis sur la justesse du loyer : **locataire, organisation syndicale, membre de la famille, ... ou toute personne mandatée par celle-ci.**
- **Le bailleur, la bailleresse** ou toute personne mandatée par ceux-ci, peut saisir la CPL dans les 2 hypothèses suivantes (art. 107/2 du CBL) :
 - Après les 3 premières années du contrat de bail, lorsqu'il apparaît, au moment de la demande, que le loyer est inférieur de 30 % par rapport au loyer de référence, sans que cette différence ne puisse être justifiée.
 - Lorsque il ou elle souhaite augmenter le loyer, à la suite de travaux effectués en vue d'apporter des améliorations au bien loué (travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap) (voy art. **221** Code du Logement, slide suivant).

Article 221

Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous **travaux destinés à améliorer la performance énergétique** du logement ou destinés à adapter le logement à **une situation d'handicap** ou de perte d'autonomie du preneur

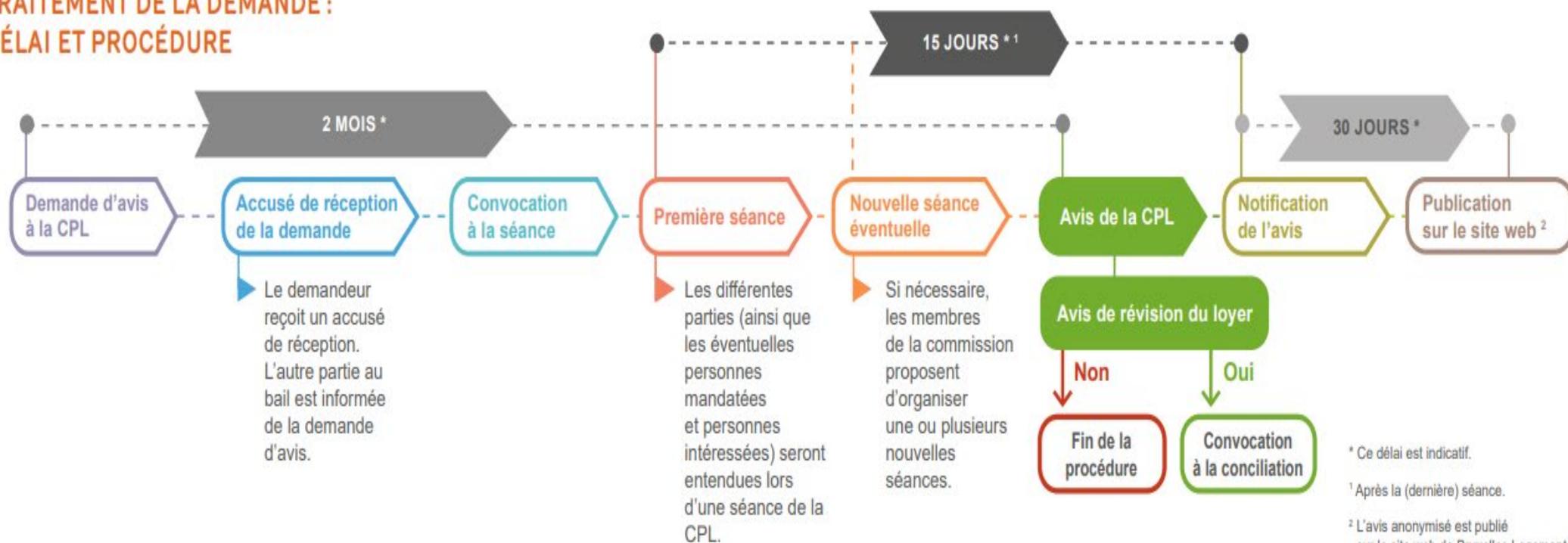
Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés à l'alinéa 1er que ces travaux donneront lieu à une augmentation du loyer.

En cas de désaccord, **la commission paritaire locative** peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.

[...]

Comment se déroule la procédure devant la CPL ?

TRAITEMENT DE LA DEMANDE : DÉLAI ET PROCÉDURE



* Ce délai est indicatif.

¹ Après la (dernière) séance.

² L'avis anonymisé est publié sur le site web de Bruxelles Logement.

Introduction d'une demande devant la CPL ?

Il y a **deux façons** d'introduire une demande auprès de la Commission paritaire locative :

- Sur IRISBOX via le site web de la région Bruxelloise [Commission Paritaire Locative | Région de Bruxelles-Capitale](#)
- « **en papier** » via le formulaire papier

Le formulaire de demande est disponible sur le site web de la région de Bruxelles-Capitale et à l'accueil de l'Iristower (Place Saint-Lazare 2 – 1035 Bruxelles).

Le formulaire de demande peut être déposer :

- Par lettre recommandée à l'adresse SPRB - Bruxelles Logement (Iris Tower) A l'attention de la Commission Paritaire Locative Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles
- 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.

Manières d'introduire une demande

Site web:



The screenshot shows the website interface for the 'Commission Paritaire Locative' (CPL). At the top, there is a navigation bar with the logo of the 'RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE' on the left, a search icon, and a language selector set to 'FR'. Below the navigation bar, a blue banner contains the breadcrumb trail: 'Logement > Location > Bail d'habitation'. The main heading is 'Commission Paritaire Locative'. Below the heading, a paragraph explains that the CPL is an independent and impartial commission that can issue an opinion on the fairness of the rent for a rental agreement in the Region of Brussels-Capital. To the right of the main text, there is a box titled 'Plus sur ce sujet' with a link to 'Demande d'avis à la Commission Paritaire Locative'. Below this box is the CPL logo, which features a house icon, a speech bubble, and a Euro symbol, with the text 'cpl.brussels' and 'commission paritaire locative' below it. At the bottom left of the screenshot, there is a 'Table des matières' (Table of Contents) link.



BRUXELLES LOGEMENT
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Manières d'introduction

IRISBOX :

Demande d'avis à la Commission Paritaire Locative

✓

Informations générales	Informations générales
Données du demandeur	Bruxelles Logement Place Saint-Lazare 2 1035 Bruxelles
Données complémentaires du demandeur	T. 0800/40.400 E. cplsecretariat@sprb.brussels
1. La partie qui introduit la demande	 cpl-phc.brussels 
Assistance	commission paritaire locative paritaire huurcommissie
Mandataire(s)	
Documents de l'autre partie	
2. Coordonnées de l'autre partie au bail	
3. Informations sur le logement concerné	
4. Informations concernant la demande d'avis	
5. Documents à joindre	



**BRUXELLES LOGEMENT
BRUSSEL HUISVESTING**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

FORMULAIRE : DEMANDE D'AVIS - COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE

Formulaire à compléter en vue de demander un avis à la Commission Paritaire Locative concernant la justesse du loyer d'un bien loué en région Bruxelloise.

Art. 107/1 Code bruxellois du Logement

Veillez remplir ce formulaire en LETTRES CAPITALES.

1. La partie qui introduit la demande

1.1. Données demandeur·euse

Nom et prénom :

Rue : Numéro : Boîte :

Code postal : Commune :

Pays : Téléphone / GSM :

E-mail :

Langue dans laquelle vous souhaitez qu'on communique avec vous sur ce dossier : Français Néerlandais

A la qualité de : LOCATAIRE
 BAILLEUR·EUSE
 AUTRE :



Introduction d'une demande devant la CPL

- Il est obligatoire de joindre le contrat de bail à la demande.
- Les éléments suivants sont également nécessaires pour un examen approfondi de la demande :
 - Contrat de bail
 - Loyer actuel
 - Prix de référence du loyer
 - Les éléments substantiels de confort, les défauts substantiels de qualité du bien ou de son environnement.
- Les éléments suivants peuvent aider à évaluer la justesse du loyer
 - Photos
 - Etat des lieux
 - Description de logement
 - ...
- Dans l'éventualité où vous conseillez à une personne de saisir la CPL, bien veiller à ce que cette personne joigne tous ces documents afin de faciliter le traitement et la recevabilité du dossier par la Commission.

Proposition de conciliation devant la CPL

- Après analyse d'un dossier, lorsque la Commission rend un avis concluant à la révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation visant à faire correspondre le loyer à la valeur locative réelle.
- En cas d'avis concluant à une révision du loyer, les parties ne sont donc pas obligées de suivre l'avis de la Commission. Ce n'est qu'en cas de conciliation qu'il peut être convenu d'appliquer un nouveau loyer.
- Si la conciliation aboutit, le nouveau loyer convenu produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Jurisprudence de la CPL

- Au 1^{er} août 2025, 11 avis de la CPL sont publiés, sur une quinzaine d'avis qui ont été rendus
Pour consulter les avis, voy. <https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/commission-paritaire-locative#Avis-rendus-16423>
- Parmi le 11 avis publiés, seuls deux concluent à un loyer abusif ; plusieurs concluent à un loyer raisonnable ; d'autres encore ne se prononcent pas sur le caractère raisonnable ou non, n'ayant pas recueilli l'unanimité de l'avis des membres de la CPL sur ce point.

Jurisprudence de la CPL : exemple de loyer déraisonnable

Résumé de la décision 2024/004, consultable ici : https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/004-24_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf :

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (1250 euros par mois) n'est pas raisonnable
- Un montant de 1100 euros par mois serait raisonnable
- Les membres de la Commission et le Président proposent qu'une conciliation entre les parties se tienne le 11 février 2025.

Motivation : « *La commission a considéré à l'unanimité de ses membres que la demande était recevable. Les membres ont également trouvé un consensus sur le caractère déraisonnable du montant demandé pour le loyer. La décision des membres se fonde sur l'absence de boîte aux lettres individuelle, la localisation du bien, l'existence de troubles de jouissance, l'absence de système de comptage individualisé pour la consommation d'électricité et le caractère inutilisable de l'étage en raison de la hauteur insuffisante sous plafond, constituant autant de défauts de qualité intrinsèque du logement ou de son environnement. En outre, les membres ont considéré que l'écart entre le loyer effectivement demandé et le loyer issu de la grille de référence des loyers ne semble pas justifié par des éléments de comforts substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement* ».

Jurisprudence de la CPL : exemple de loyer déraisonnable

Résumé de la décision 2025/011, consultable ici : https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-011_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf

- La Commission estime que le montant actuel du loyer n'est pas raisonnable ;
- Les membres de la Commission s'accordent sur le fait qu'un loyer raisonnable pour ce bien pourrait être de l'ordre de 1650 EUR/mois – *on ne connaît toutefois pas le montant du loyer appliqué au moment de la saisine de la CPL !*
- Une conciliation a été proposée par la Commission aux parties. Celles-ci se sont accordées sur un nouveau loyer de 1700 EUR/mois : https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-011-conciliation%20sign%c3%a9e_anonymis%c3%a9.pdf

Sa motivation est la suivante :

« *Compte tenu de la localisation, des éléments de confort et des défauts de qualité intrinsèques au logement, de l'état de vétusté de certains éléments ainsi que de la présomption d'abus qui découle de l'écart important avec le loyer de référence, la Commission estime à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance et qu'il devrait dès lors être révisé. Les membres de la Commission estiment qu'un loyer raisonnable pour ce bien pourrait être de l'ordre de 1650 EUR/mois* ».

Jurisprudence de la CPL : 3 exemples de loyers jugés raisonnables

1) https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-006_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf :

La Commission estime que le montant actuel du loyer (1 665,99 EUR/mois) est raisonnable et ne doit dès lors pas être révisé. Sa motivation est la suivante :

« La localisation du bien, le grand jardin orienté sud, la présence d'une grande terrasse (47,32 m²), le stationnement possible, la buanderie et le revêtement de sol supérieur à la moyenne sont autant d'éléments de confort au vu desquels l'écart avec le loyer de référence proposé par la grille semble justifié » (logement basé à Uccle).

2) https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-009_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf

La Commission estime que le montant actuel du loyer (1 200 EUR/mois) est raisonnable. Sa motivation est la suivante :

« La Commission a estimé à l'unanimité de ses membres, qu'en raison des éléments de confort intrinsèques au logement (local vélo, parc, terrasse privative, équipements), de l'absence de tout défaut de qualité et de sa situation, il n'y avait pas lieu de considérer le loyer comme abusif. Par ailleurs, la Commission constate au vu des éléments du dossier (notamment le certificat PEB produit par le défendeur) que le loyer pratiqué ne remplit pas les conditions pour être présumé abusif au sens de l'article 224 du Code bruxellois du logement ».

3) https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-011-conciliation%20sign%c3%a9e_anonymis%c3%a9.pdf :

La Commission estime que le montant actuel du loyer (1 023,87 EUR/mois) est raisonnable (logement sur Saint-Gilles). Sa motivation est la suivante :

« Les membres de la Commission ont considéré à l'unanimité, qu'il n'y avait pas lieu de considérer le montant du loyer comme abusif. Ils et elles relèvent que le locataire n'émet pas de plainte quant à la qualité du logement qui semble par ailleurs rénové, bien entretenu et que celui-ci est bien situé ».

Jurisprudence de la CPL : exemple de non unanimité sur le caractère déraisonnable du loyer

https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-003_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf

La Commission n'a pas rencontré l'unanimité de ses membres pour considérer que le montant actuel du loyer (2.078,30 EUR/mois) était déraisonnable (logement basé à 1000 Bruxelles).

Voy. par ex. dans le même sens, pour un logement basé à Jette (loyer 1050 EUR/mois) : https://ccl-arh.logement.brussels/ccl-arh/CPL/fr/25-005_Avis%20de%20la%20CPL_FR_anonymis%c3%a9.pdf

V) Le pouvoir du Juge de paix

- L'article **224/1 du CBL entré en vigueur le 1^{er} mai 2025** consacre une **interdiction pour le bailleur de demander un loyer abusif** et donne au juge de paix le **pouvoir de forcer la révision** dans certains cas bien définis.
- Le **locataire peut saisir le juge de paix (JP), parallèlement ou non à une saisine de la CPL** :
 - par ex. si la CPL a rendu un avis concluant au caractère déraisonnable mais que la conciliation devant la CPL a échoué
 - le locataire peut aussi introduire une requête devant le JP (le cas échéant, au sujet de plusieurs problèmes locatifs), et demander à celui-ci de solliciter un avis de la CPL quant au montant du loyer.
- **Les locataires craignant en général les représailles du bailleur (et la protection contre celles-ci étant insuffisantes, cfr. ci-dessous), rares sont ceux qui enclenchent une procédure en justice. En revanche, si un locataire est attiré devant le JP, il a tout intérêt à formuler une demande reconventionnelle si son loyer apparaît abusif** : à cet effet, il peut le cas échéant demander une remise à 2 mois si le locataire, attiré devant le JP, décide de saisir la CPL pour avoir un avis sur le caractère raisonnable de son loyer

V) Le pouvoir du Juge de paix

Art. 224/1 du Code bruxellois du logement, entré en vigueur le 1^{er} mai 2025

« ^[1] Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif.

§ 1^{er}. - Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224. A défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.

§ 2. - Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.

§ 3. - Dans le cadre de la demande de révision visée au § 1^{er}, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§ 4. - Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§ 5. - Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer.

§ 6. - Par dérogation au paragraphe 2, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien, peut introduire une demande de révision auprès de la commission ou du juge lorsqu'il estime que le loyer est abusif au sens de l'article, 224.1 du présent Code à tout moment du contrat de bail.

Dans ce cas et par dérogation au paragraphe 5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail.]¹⁾»

V) Le pouvoir du juge de paix

Pour tenter d'inciter le juge de paix à réduire le loyer au-delà des 4 mois précédant la demande de révision, afin que la réduction s'applique depuis l'entame du bail, exploitons :

- **la décision de JP Saint-Gilles** : <https://www.socialenergie.be/fr/jurisprudence/decision-concernant-la-grille-des-loyers/> - Pour télécharger la décision : <https://www.socialenergie.be/wp-content/uploads/190115JugementSaintGillesAnonymis%C3%A9.pdf>
- **la possibilité théorique de réduire le loyer** sur la base du concept de l' « **abus de circonstances** », consacrés par les articles 5.33, 5.37, 5.41 du Code civil : Il y a abus de circonstances lorsque, lors de la conclusion du contrat, il existe un déséquilibre manifeste entre les prestations par suite de l'abus par l'une des parties de circonstances liées à la position de faiblesse de l'autre partie.

Grand merci pour votre attention !

A présent, participons activement à la lutte contre les loyers abusifs, en s'emparant de ces nouveaux outils !

« Se saisir du droit comme d'une arme ! »