

QUESTIONNAIRE

LOYER ABUSIF

MON LOYER PEUT-IL ÊTRE DIMINUÉ ?



Ce questionnaire aide à analyser votre situation pour défendre vos droits :

droit de louer un **logement décent**
sécure, salubre et équipé

droit de payer un **loyer raisonnable**
vu l'état et les caractéristiques du logement

Il concerne les locataires Bruxellois-es de logements privés :

- propriétaire privé
- Fonds du logement
- bailleur public local,
comme ma commune, la Régie foncière,...

- pas de logement social
- pas une AIS

N'agissez pas seule ! Faites-vous accompagner pour ne pas vous mettre en tort.

Ce questionnaire sert à récolter toutes les informations utiles pour que nos partenaires formés puisse pouvoir déterminer de manière objective :

1 dans quel **type de logement** on se trouve ? 2 comment doit-être mon **loyer** ? que peut-on faire ?

↓



INTERDIT

Le propriétaire n'avait pas le droit de louer cet espace.

Le juge pourrait annuler le contrat et obliger le propriétaire à **rembourser** une partie des loyers déjà payés (il pourrait garder une indemnité d'occupation).



INSALUBRE

Le propriétaire est obligé de faire des travaux.

Tant que les travaux ne sont pas faits, le locataire a droit à des **indemnités** pour troubles de jouissance.



INDECENT

Le loyer devrait être moins cher que le loyer de référence* au vu des défauts de qualité.

Si le loyer est plus cher, le juge pourrait le **diminuer** et la Commission Paritaire Locative** peu remettre un avis sur le montant du juste loyer.



MODESTE

Depuis le 1er mai 2025, le loyer ne peut pas dépasser de plus de 20% le loyer de référence*. Si le loyer est plus cher, il peut être considéré comme **abusif**.

Il est possible de négocier avec le propriétaire et peut-être même de faire **diminuer** le loyer par un juge sur base de l'avis de la Commission Paritaire Locative.



CONFORTABLE

Le loyer peut légalement être plus élevé que le loyer de référence*.

Ce sont les éléments de confort qui peuvent justifier la différence.



SOMPTUEUX

Il est impossible de comparer votre loyer au loyer de référence* en raison des éléments de luxe.

Ce type de logement n'est pas concerné par l'ordonnance «loyers abusifs».

*loyers de référence sur : www.loyers.brussels

** www.cpl.brussels

Nom :

Téléphone :

MON LOGEMENT



Adresse

N° Commune :

Étage : ^e étage rez de chaussée grenier en cave entre-sol

Type de logement

- maison
- appartement dans une maison (maximum 10 appartements)
- appartement dans un grand immeuble (minimum 11 appartements)

Construction / rénovation

- logement en bon état, construit - ou rénové en profondeur - après 2000
- logement en bon état construit avant 2000
- logement en mauvais état

Aménagements

- ascenseur
- cave
- grenier
- garage
- jardin
- cour
- terrasse
- balcon

MON CONTRAT



Dates

Début de la location :

Durée du bail :

Date de signature du contrat :

Loyer

Loyer écrit dans le contrat
(sans les charges) :

Dernière indexation

↳ montant (sans les charges) :

↳ date de l'indexation :

Charges

Charges prévues dans le contrat :

ou

paiement au forfait

paiement par acompte

↳ le propriétaire fait un décompte chaque année :

↳ le propriétaire justifie ses calculs (factures, relevés des compteurs, ...) :

MON CERTIFICAT PEB



Avez-vous reçu un certificat PEB ?

Si oui :

↳ Date à laquelle vous avez reçu le certificat PEB :

↳ Date du certificat PEB :

↳ Quel est le PEB :

INSTALLATIONS & ÉNERGIE

Fenêtres



simple vitrage



double vitrage

Eau chaude



chaudière



chauffe-eau (gaz)



boiler électrique

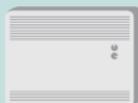


aucune installation

Type de chauffage



chauffage central



vieux convecteurs



chauffage électrique
installé par le propriétaire



aucune installation
du propriétaire

Type de régulation



thermostat d'ambiance



vannes thermostatiques



sondes extérieures



aucune régulation

Compteur



VIVAQUA

Eau

Compteur individuel :

- oui
- non
- compteur de passage



Sibelga

Électricité

Compteur individuel :

- oui
- non
- compteur de passage



Sibelga

Gaz

Compteur individuel :

- oui
- non
- compteur de passage

Combien payez-vous
chaque mois pour vos
factures d'électricité, gaz
ou mazout ?
(factures Engie, Luminus,
Total, Mega,...) ?

€

Tarif social ?

oui - non



€

LES PROBLÈMES



Insalubrité, danger ou équipement insuffisant

- installation de chauffage dangereuse
- installation de gaz dangereuse
- installation d'électricité dangereuse
- châssis défectueux :
 - courants d'air
 - écoulements d'eau
 - châssis bloqués
- humidité :
 - ↳ ascensionnelle
 - infiltration
 - condensation
 - ne sais pas
- fissures et instabilité du bâtiment
- pas de ventilation dans la cuisine et la salle de bain :
 - ni fenêtre
 - ni grilles obturables
 - ni extracteur mécanique
- cafards, souris, punaises, ...
- pas de détecteur de fumée
- logement trop petit :
 - moins de 18 m² au sol, ou
 - moins de 12 m² habitable
- autre :



Défauts de qualité

- pas de pièce réservée à la douche/ WC
- douche / WC accessibles par un couloir commun de l'immeuble
- pas de chauffage dans certaines pièces
- pas d'eau chaude
- pas de compteur individuel pour l'eau, le gaz ou l'électricité
- pas de cuisine équipée : plan de travail, meubles, taque, four et hotte
- pas de parlophone
- pas d'ascenseur : à cocher si le logement est au 3ème étage ou plus haut
- pas de pré-équipement pour une machine à laver
- pas de sonnette*
- pas de boîte aux lettres*

tous ces critères sont prévus par la loi / *normes minimales d'équipement et de salubrité

- revêtements de sol ou murs/cloisons de mauvaise qualité
- mauvaise isolation sonore
- pas de vue depuis certaines fenêtres
- espaces mal agencés
- autre :

LES ÉLÉMENTS POSITIFS



Confort extérieur

- maison de maître ou villa 4 façades
- architecture remarquable
- localisation prestigieuse
- jardin, cour, terrasse ou balcon supérieur à la moyenne des logements de ce type
- autre :



Confort intérieur

- cheminée, feu ouvert ou luminosité exceptionnelle
- sanitaires confortables : deuxième salle de bain ou équipements de luxe
- cuisine super-équipée : plus que de simples meubles intégrés, taques, four et hotte
- revêtements de sol luxueux : parquet en chêne, marbre...
- espace réservé à une profession libérale : cabinet d'avocat, de médecin, ...
- autre :

