

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE 004-24 CONCERNANT LE BIEN SITUÉ À 1000 BRUXELLES

En vertu de l'Ordonnance du 28 Octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative (« CPL ») et à lutter contre les loyers abusifs, la Commission s'est réunie le 14 janvier 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 6 décembre 2024 relative au logement sis à 1000 Bruxelles

Résumé de la décision

- 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.

PROCEDURE

Le 6 décembre, le demandeur, en tant que partie intéressée, a introduit pour la locataire, une demande d'avis auprès de la Commission paritaire locative concernant le loyer du logement sis à 1000 Bruxelles

Le demandeur a fait valoir dans sa demande d'avis que le logement présente un certain nombre de défauts de qualité rendant le loyer déraisonnable :

- il y a un problème d'humidité dans la salle de bain, ce qui provoque des moisissures (malgré une ventilation et un chauffage adéquats) ;
- la hauteur de plafond minimale n'est pas respectée, ce qui limite l'espace habitable du logement ;
- des particules de poussière gênantes provenant des voisins pénètrent dans le logement ce qui rend l'habitation du bien désagréable ;
- le système de comptage de la consommation d'électricité pour les parties communes est (illégalement) connecté aux systèmes de comptage des résidents ;
- les détecteurs de fumée sont mal placés ;
- Le demandeur appuie son propos en faisant référence au rapport réalisé par l'ASBL « *Convivence* » concernant le logement.

Le demandeur, la personne désignée pour assister le locataire et le bailleur ont été invités à la séance de la Commission paritaire locative du 14 janvier 2024.

SEANCE

Les parties prenantes au bail ainsi que les personnes choisies pour les accompagner, ont été convoquées à la séance pour exposer leurs arguments :

Les personnes suivantes étaient présentes lors de la séance :

- Pour la partie demanderesse :
 - Le demandeur ;
 - L'accompagnant de la locataire ;
- Pour la partie défenderesse:
 - Le bailleur ;

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.

CONCLUSION

- Justesse du loyer

Les membres de la Commission ont conclu, à la lumière des éléments qui leur ont été fournis, que le montant du loyer (1250 euros par mois) pour le bien sis à 1000 Bruxelles doit être révisé.

- Proposition de conciliation

Par conséquent, les membres de la Commission proposent, **une conciliation** entre les parties prenantes, **en vue d'atteindre un juste équilibre** entre les intérêts du bailleur qui met un bien décent en location et celui du locataire qui paie une contrepartie juste et raisonnable. Les membres de la Commission et le Président proposent que cette conciliation se tienne le 11 février 2025.

La Commission paritaire locative a remis son avis en application de l'article 107/1 du Code bruxellois du Logement. Elle rappelle qu'en application en vertu de l'article 107/1, al. 4 que les avis de la Commissions paritaire locative **ne sont pas contraignants**.

Pour la Commission, le 20 janvier 2025