



AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER 25-011

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 4 juin 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 30 avril 2024 relative au logement sis à 1050 Ixelles.

Résumé de la décision

- 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
- Une conciliation a été proposée par la Commission aux parties. Celles-ci se sont accordées sur un nouveau loyer de 1700 EUR/mois ;

PROCEDURE

Le 30 avril 2025, le demandeur, le locataire, a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien sis à, 1050 Ixelles. Le demandeur propose un loyer de 1600EUR/mois.

Le 4 juin 2025, les parties ont été entendues par la CPL.

Après avoir rendu son avis, la Commission a proposé aux parties une conciliation. Celle-ci a abouti à un accord sur un nouveau montant pour le loyer.

SEANCE

Les parties prenantes au bail ainsi que les personnes choisies pour les accompagner, ont été convoquées à l'audience du CPL pour présenter leurs arguments.

Les personnes suivantes étaient présentes pour la partie demanderesse :

- Le locataire

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- Le bailleur

MOTIVATION

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.

CONCLUSION

▪ Justesse du loyer

Les membres de la Commission ont conclu, à la lumière des éléments qui lui ont été fournis, que le montant du loyer pour le bien sis à 1050 Ixelles, 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.

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 4 juin 2025,

Le Président signe après avoir encadré les débats et contrôlé la régularité de la procédure d'avis :

X

Président de la Commission