



## AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER 25-057 (AVIS COMPLEMENTAIRE)

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 10 octobre 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 24 juillet 2025 relative au logement à 1080 à Molenbeek-Saint-Jean.

### Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (950,00 EUR/mois) n'est pas raisonnable ;
- Un montant de 750,00 – 800,00 EUR par mois serait raisonnable ;

### PROCEDURE

Le 24 juillet 2025, la demanderesse, a introduit une demande d'avis auprès de la Commission paritaire locative.

Le 27 août 2025, les parties ont été entendues par la Commission paritaire locative.

Lors de cette séance du 27 août 2025 les membres de la Commission avaient conclu, à la lumière des éléments qui leur ont été fournis, que le montant du loyer est prima facie et sous réserve des constatations qu'ils feront lors de la visite des lieux, abusif et pourrait être révisé.

La visite des lieux s'est déroulée le 10 octobre 2025.

### VISITE DES LIEUX

Les parties prenantes au bail ainsi que les personnes choisies pour les accompagner ont été convoquées à la visite des lieux.

### MOTIVATION

La Commission, à l'unanimité de ses membres, estime après la visite des lieux que le loyer est abusif et propose une conciliation.

La Commission estime qu'un loyer raisonnable pour ce bien pourrait se situer entre 750 EUR et 800 EUR par mois.

La décision de la Commission se fonde principalement sur les caractéristiques intrinsèques du logement (une chambre, environnement, superficie) auxquelles il y a lieu d'ajouter le non fonctionnement du système d'ascenseur pour un quatrième étage ainsi que l'absence de cave privative et de boîte aux lettres individuelle.

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 la présence d'éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

## CONCLUSION

- Justesse du loyer

Les membres de la Commission ont conclu, après la visite des lieux, que le montant du loyer pour le bien sis à 1080 à Molenbeek-Saint-Jean doit être révisé.

- Proposition de conciliation

Par conséquent, les membres de la Commission ont proposé, **une conciliation** entre les parties, **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.

Celle-ci a eu lieu le 10 octobre 2025 en présence de la locataire et d'un représentant du bailleur.

La conciliation en séance n'a pas abouti.

---

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 10 octobre 2025,

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

X

---

Président de la Commission