

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE (NUMÉRO 25-077) CONCERNANT LE BIEN SITUÉ A 1040 ETTERBEEK

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 décembre 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 12 août 2025 relative au logement sis à **1040 Etterbeek**.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (de 1.100,00 euros/mois) est abusif au sens de l'Ordonnance ;
- Un montant de 1000,00 EUR par mois serait raisonnable tant que la bailleuse ne dispose pas d'un certificat de conformité attestant que l'installation électrique respecte les normes ;

PROCEDURE

Le 12 août 2025, la locataire, a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien situé à 1040 Etterbeek.

Le 22 octobre 2025, les parties ont été entendues une première fois par la Commission paritaire locative. Les membres de la CPL ont décidé collégalement de fixer une nouvelle séance afin de permettre aux parties de produire les documents utiles manquants (certificat PEB et plan du logement).

Le 10 décembre 2025, les parties ont été entendues une deuxième fois par la Commission paritaire locative.

SEANCE

Les parties prenantes au bail ainsi que les personnes choisies pour les accompagner ont été convoquées à la séance de la CPL pour présenter leurs arguments.

Les personnes suivantes étaient présentes pour la partie demanderesse :

- La locataire

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- La bailleuse
- La représentante du bailleur

MOTIVATION

La Commission estime à l'unanimité de ses membres qu'en l'état actuel, compte tenu d'une certaine vétusté du bien (installation électrique et déperdition thermique), le loyer doit être considéré comme abusif.

Sur la seule base des éléments contenus dans le dossier et sans avoir visité le bien, et donc sous ces nettes réserves, l'avis non contraignant de la Commission paritaire locative est que le loyer de ce bien pourrait être de l'ordre de 1000,00 EUR/mois tant que la bailleuse ne dispose pas d'un certificat de conformité attestant que l'installation électrique respecte les normes.

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 1040 Etterbeek est abusif au sens de l'Ordonnance.

- 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.

Si les parties souhaitent qu'une telle conciliation ait lieu, celles-ci doivent prendre contact par email avec le Secrétariat de la Commission *via* l'adresse suivante : cplsecretariat@sprb.brussels

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 décembre 2025,

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

X

Président de la Commission