

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER NUMÉRO 25-098

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 03 décembre 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 30 septembre 2025 relative au logement sis à 1000 Bruxelles.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel de 1200,00 EUR du loyer est abusif.
- Un montant de 1100,00 EUR par mois serait raisonnable.

PROCEDURE

Le 30 septembre 2025, la locataire a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien sis à 1000 Bruxelles.

Le 4 novembre 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 au bailleur de fournir le plan du logement et le certificat PEB permettant à la Commission d'évaluer la surface et d'exercer ainsi sa compétence.

Le 03 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 :

- L'avocat du bailleur

MOTIVATION

La Commission considère à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif notamment en raison de la faible surface des lieux et de l'environnement immédiat actuel.

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 est que le loyer de ce bien pourrait être de l'ordre de 1.100,00 EUR/mois.

Un dépassement du loyer de plus de 20% par rapport au loyer de référence est justifié jusqu'à 1.100,00 EUR par le fait que le logement est rénové et meublé.

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 1000 Bruxelles doit être révisé.

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 03 décembre 2025,

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

X

Président de la Commission