

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER 25-100

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 18 mars 2026, à la suite de la demande d'avis introduite le 12 octobre 2025 relative au logement sis à 1060 Saint-Gilles.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (950,00 EUR/mois) est abusif
- Un montant de 750,00 EUR par mois serait raisonnable

PROCEDURE

Le 12 octobre 2025, le locataire a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien situé à 1060 Saint-Gilles.

Le 19 janvier 2026, les parties ont été entendues une première fois par la Commission paritaire locative. Les membres de la CPL ont décidé collégialement de fixer une nouvelle séance afin de permettre aux parties de produire des documents utiles manquants.

Le 17 février 2026, les parties ont été entendues une deuxième fois par la Commission paritaire locative. Lors de cette séance du 17 février 2026, les membres ont décidé d'effectuer une visite des lieux le 18 mars 2026.

La visite des lieux s'est déroulée le 18 mars 2026.

SEANCE

Les parties prenantes au bail ainsi que les personnes choisies pour les accompagner ont été convoquées à la visite des lieux à 1060 Saint-Gilles.

Les personnes suivantes étaient présentes pour la partie demanderesse :

- Le locataire
- Le colocataire

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- L'avocat

MOTIVATION

La Commission estime à l'unanimité de ses membres, après avoir visité le logement, que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance. Cette appréciation se fonde notamment sur une réévaluation de la surface effective du bien réalisée par ses membres, laquelle s'avère inférieure à celle initialement retenue.

Par ailleurs, l'absence de boîte aux lettres individuelle, l'état général du logement, et en particulier la vétusté de certains équipements, notamment la cuisine et la douche, ne justifie pas le niveau de loyer pratiqué. Les espaces complémentaires tels que les rangements et le petit espace récréatif ont également été pris en compte, mais ceux-ci ne permettent pas de compenser ni de justifier le dépassement constaté.

En conséquence, et sous réserve de la remise en conformité des éléments relevés par la DIRL ayant conduit à la décision de fermeture ainsi que sans préjudice d'éventuelles améliorations qui pourraient être apportées au bien la commission estime que le loyer maximum raisonnablement applicable devrait être fixé à 750,00 EUR.

La Commission constate également que l'indexation sans certificat PEB valable et la signature d'un avenant augmentant le loyer en cours de bail sont contraires aux dispositions du Code bruxellois du Logement.

CONCLUSION

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 1060 Saint-Gilles devrait 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 18 mars 2026,

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

X

Président de la Commission