

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE (NUMÉRO 25-101) CONCERNANT LE BIEN SITUÉ À 1060 SAINT-GILLES

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 19 janvier 2026, à la suite de la demande d'avis introduite le 14 octobre 2025 relative au logement sis à 1060 Saint-Gilles.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (800,00 EUR/mois) est abusif au sens de l'Ordonnance ;
- Un montant de 725,00 EUR par mois serait raisonnable ;

PROCEDURE

Le 14 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 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 :

- Le locataire ;

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- Le bailleur ;
- L'avocat du bailleur ;

MOTIVATION

La Commission paritaire locative estime à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance non pas en raison d'un dépassement de la grille indicative des loyers mais en raison de la présence de défauts de qualité substantiels et intrinsèques au logement tel qu'il ressort des vidéos montrées par le demandeur et qui attestent d'un réel problème d'isolation sonore.

La Commission invite la bailleuse, par ailleurs de bonne foi, à effectuer les travaux nécessaires à la résolution de ce problème.

Compte tenu de ce qui précède, la Commission estime qu'un loyer raisonnable serait de l'ordre de 725, 00 euros.

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 doit être révisé.

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 725,00 EUR.

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 19 janvier 2026,

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

X

Président de la Commission