



cpl.brussels 
commission paritaire locative

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER 25-103

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 26 janvier 2026, à la suite de la demande d'avis introduite le 21 octobre 2025 relative au logement sis à 1030 Schaerbeek.

Résumé de la décision

- La Commission n'a pas réussi à trouver l'unanimité entre ses membres pour estimer que le loyer de 2605,00 euros par mois était abusif ;

PROCEDURE

Le 21 octobre 2025, locataire mandaté par le demandeur pour le représenté a introduit une demande d'avis auprès de la Commission paritaire locative.

Le 26 janvier 2026, les parties ont été entendues par la Commission paritaire locative.

La demande se fonde sur un bail oral commun unique pour toute les chambres de la maison et sur lequel la Commission est compétente pour remettre un avis.

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 mandaté par le demandeur pour le représenté ;
- Le locataire mandaté par le demandeur pour le représenté ;

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- Le bailleur ;

CONCLUSION

Après délibération, la Commission n'a pas rencontré l'unanimité entre ses membres pour considérer que le loyer pratiqué pour le bien à 1030 Schaerbeek, est abusif au sens de l'ordonnance.

Toutefois, la Commission a pu rencontrer l'unanimité pour considérer qu'il n'y avait pas lieu d'augmenter le loyer en raison de l'augmentation du cout de la vie (indexation) dès lors que le propriétaire n'était pas dans les conditions légales pour le faire (pas de bail enregistré et pas de certificat PEB au moment de l'augmentation), s'agissant d'une colocation à bail unique.

Compte tenu de ce qui précède, La Commission paritaire locative est d'avis à l'unanimité que le juste loyer pour ce bien est l'ordre de 2400,00 euros (loyer de base du bail verbal établi en 2022 d'après les pièces du dossier).

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 26 janvier 2026,

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

X

Président de la Commission