

## **AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER NUMÉRO 25-106**

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 31 octobre 2025 relative au logement sis à 1030 Schaerbeek.

### **Résumé de la décision**

- La Commission estime que le montant actuel du loyer est abusif.
- La Commission estime que le loyer, sous réserve de la conformité du logement, devrait être de 400 EUR

### **PROCEDURE**

Le 31 octobre 2025, le juge de paix du deuxième canton de Schaerbeek a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien sis à 1030 Schaerbeek.

Le 03 décembre 2025, 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
- L'avocat du locataire
- L'accompagnant

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- Le bailleur
- L'avocat du bailleur

## MOTIVATION

La Commission estime à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance. Elle tient notamment compte du fait que la cuisine et la salle de bain sont situées hors du studio privatif, ainsi que de l'absence de pièce de vie commune et de boîte aux lettres individuelle. En outre, elle considère les problèmes urbanistiques manifestes et ainsi que l'impossibilité de démontrer la répartition réelle des charges et leur poids dans le loyer.

Sous réserve de la conformité du logement au Code du Logement et des éventuelles questions d'ordre public, la Commission estime que le juste loyer est de 400 EUR.

## 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 1030 Schaerbeek 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