

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE (NUMÉRO 25-111) CONCERNANT LE BIEN SITUÉ A 1190 FOREST

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 25 février 2025, à la suite de la demande d'avis introduite le 2 décembre 2025 relative au logement sis à 1190 Forest.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (957,00 EUR/mois) est abusif ;
- Un montant de 825,00 EUR par mois serait raisonnable ;

PROCEDURE

Le 2 décembre 2025, Laurine Gossart a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien situé à 1190 Forest.

Le 25 février 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 :

- locataire ;
- locataire;

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- un représentant d'un bailleur;
- un représentant d'un bailleur ;

MOTIVATION

La Commission estime à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance. La Commission prend notamment en compte le fait que le loyer dépasse de plus de 20% la grille indicative des loyers. Elle estime que les récentes rénovations dans le bien permettent un écart par rapport au loyer de référence, mais que l'entièreté du dépassement n'est pas justifiée par des éléments de confort particuliers.

En outre et de manière surabondante, des problèmes d'aération et de circulation de l'air sont soulevés par la DURL dans un rapport qui invite le bailleur à faire des travaux en ce sens pour le mois de juin. Ce rapport n'énerve toutefois en rien le caractère abusif du montant du loyer.

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 1190 Forest 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 825,00 EUR.

- Proposition de conciliation

Par conséquent, les membres de la Commission proposent, **une conciliation** entre les parties prenantes, **en vue d'atteindre un juste équilibre** entre les intérêts du bailleur qui met un bien décent en location et celui du locataire qui paie une contrepartie juste et raisonnable.

Si les parties souhaitent qu'une telle conciliation ait lieu, celles-ci doivent prendre contact par email avec le Secrétariat de la Commission via l'adresse suivante : cplsecretariat@sprb.brussels

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 25 février 2025,

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

X

Président de la Commission