

AVIS DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CONCERNANT LE DOSSIER NUMÉRO 25-112

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 mars 2026, à la suite de la demande d'avis introduite le 04 décembre 2025 relative au logement sis à 1000 Bruxelles.

Résumé de la décision

- La Commission estime que le montant actuel du loyer (1.400,00 EUR/mois) est abusif
- Un montant de 950,00 EUR par mois serait raisonnable

PROCEDURE

Le 4 décembre 2025, le locataire a introduit une demande d'avis concernant le loyer du bien situé à 1000 Bruxelles.

Le 25 février 2025, les parties ont été entendues une première fois par la Commission paritaire locative. Les membres de la CPL ont décidé collégalement de fixer une nouvelle séance en raison de l'absence du bailleur lors de la séance.

Le 25 mars 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
- L'accompagnant

Les personnes suivantes étaient présentes pour l'autre partie :

- /

MOTIVATION

La Commission estime à l'unanimité de ses membres que le loyer est abusif au sens de l'Ordonnance. Sur la base des données à la disposition de la Commission, le loyer pratiqué dépasse de plus de 20 % du loyer de référence sans aucune justification. Elle constate également la présence de défauts de qualité.

Sous réserve de la conformité du logement à la loi (dont la régularisation des infractions mentionnées dans le rapport de la DIRM daté du 5 novembre 2024), 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 950,00 EUR.

Par ailleurs, la Commission s'interroge également sur la remise de la garantie locative de 4 mois en espèces, l'absence de PEB, l'absence d'enregistrement du bail, l'indexation indue, qui plus est, arrondie à la dizaine supérieure.

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 1000 Bruxelles 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 25 mars 2026,

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

X

Président de la Commission