

Le propriétaire peut-il augmenter le loyer de mon bail étudiant ?

Mise à jour : Jeudi 9 avril 2020
Région de Bruxelles-Capitale

Avant d'aller plus loin

Depuis le 1er janvier 2018, il existe un **bail étudiant à Bruxelles**, avec des règles spécifiques pour mettre fin au bail.

Les règles du bail étudiant s'appliquent à votre bail seulement si :

- le logement est situé dans le région de Bruxelles ;
- vous avez signé ou renouvelé votre contrat après le 1er janvier 2018;
- vous avez explicitement choisi d'utiliser le contrat de bail étudiant.

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Non, mais en cas de prolongations successives du bail, le propriétaire peut demander une révision de loyer à la fin de chaque période de 3 ans de bail. Il doit respecter certaines conditions.

Le propriétaire peut uniquement vous demander la révision du loyer **entre le 9^e et le 6^e mois qui précèdent la fin d'une période de 3 en de bail** en cours.

- Si vous êtes **d'accord** sur le montant de révision proposé, le nouveau loyer sera exigible dès le 1^{er} jour suivant la fin des trois ans de bail.
- Si vous n'êtes **pas d'accord**, votre propriétaire peut s'adresser au **juge de paix entre le 6^{ème} et le 3^{ème} mois précédant l'expiration des 3 ans**. Le juge de paix compétent est celui du lieu où est situé le logement. Pour connaître ses coordonnées, voyez "[La compétence territoriale](#)".

La révision est accordée par le juge de paix dans 2 hypothèses :

- Des **circonstances nouvelles** augmentent la **valeur locative** (au moment de la demande) **de 20 % par rapport au loyer** payé au moment de la demande. Le propriétaire doit prouver les circonstances nouvelles et l'augmentation de la valeur locative. Par exemple, l'amélioration des voies d'accès, l'ouverture d'une école à proximité, etc. Mais l'évolution du marché immobilier ne constitue pas une "circonstance nouvelle".
- **Le propriétaire a fait des travaux qui ont augmenté la valeur locative d'au moins 10 % par rapport au loyer** payé au moment de la demande. Les travaux doivent avoir été payés par le propriétaire (et non pas par le locataire). Les travaux doivent être différents des travaux dont il est tenu en sa qualité de propriétaire. Il doit en rapporter la preuve.

Si le juge constate que les conditions de la demande en révision sont réunies, il peut accorder la révision du loyer. Dans ce cas, il fixe le montant du nouveau loyer en tenant compte des intérêts de chacun.

Le loyer révisé est dû dès le 1^{er} jour suivant la fin des 3 ans. Si l'action judiciaire n'est pas terminée à ce moment, le loyer révisé sera appliqué, rétroactivement, dès ce jour-là.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 240 et 256 du Code bruxellois du logement

Les documents types

Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023

