

Mon propriétaire peut-il fixer librement le prix du loyer (Bruxelles) ?

Mise à jour : Mercredi 14 septembre 2022

Région de Bruxelles-Capitale

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

Le propriétaire et le locataire doivent fixer le loyer **ensemble, de commun accord**. Cependant, **en pratique, les propriétaires imposent** le montant du loyer, et en signant le contrat, vous acceptez le montant.

Il n'existe pas de barème des loyers.

La Région Bruxelles Capitale propose une grille indicative d'évaluation des loyers. Cette grille donne une fourchette de prix en fonction de critères tels que le lieu et le type de logement, la taille, l'isolation, le nombre de pièces d'eau, etc. Le loyer "juste" est calculé à titre indicatif. Cela signifie que votre propriétaire est libre de fixer un loyer supérieur ou inférieur.

Pour la consulter, rendez-vous sur le site de [Brussels logement](#).

Il existe tout de même **une limite : le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer pendant 9 ans si :**

- Il signe des **contrats de courte durée (inférieure ou égale à 3 ans) successifs** avec des locataires différents ;
- **et que c'est lui (le propriétaire) qui a mis fin au bail ;**

Dans ce cas, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer en passant d'un locataire à l'autre.

L'objectif est de limiter l'inflation des loyers en empêchant un propriétaire de signer des contrats de courte durée avec des locataires différents, dans le but d'augmenter le loyer à chaque nouveau bail.

Dans ce cas, le loyer fixé dans le 1er contrat ne peut pas être augmenté pendant 9 ans. Mais il peut être indexé ([indexation](#)) ou révisé à la hausse (révision).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 241 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](#)