Droits Quotidiens

Quelques précisions importantes sur le loyer (Bruxelles)

Mise à jour : Mardi 22 février 2022
Région de Bruxelles-Capitale

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

Le loyer est la contrepartie que vous **payez** pour occuper logement loué.

Sans loyer, ce n'est plus un contrat de bail. C'est un prêt ou un hébergement.
Pour plus d'informations, voyez la rubrique "Hébergement".

Quel est le montant du loyer ?

Le propriétaire et le locataire **fixent librement le montant** et la forme du loyer. Il suffit qu'ils se mettent d'accord. En pratique, le propriétaire impose généralement un montant, que le locataire accepte en signant le contrat.

Il n'y a **pas de barème**. Mais il existe une **grille indicative** qui pourrait vous aider à voir si le loyer fixé est raisonnable et non abusif. Vous trouverez cette grille sur le site de Brussels logement.

Et si le loyer est exagéré (abusif) ?

Depuis le 2 décembre 2021, le loyer peut être **abusif si :**

- il dépasse 20% le loyer de référence ;
  ou
- il ne dépasse pas 20% du loyer de référence,
  et le logement a des "défauts de qualité substantiels".

Mais il y a des **exemples** dans les travaux préparatoires de la loi :

- un logement sans compteur individuel pour l'eau ou pour l'électricité ;
- un logement sans pièce privative pour la salle de bain ou les WC ;
- un logement sans équipement de cuisine ;
- un immeuble sans ascenseur;
- etc.

A l'inverse, le loyer n'est **pas présumé abusif** si :

- le loyer dépasse 20% du loyer de référence ;
- et ce dépassement est justifié par :
  - l'environnement du logement
    ou
  - les qualités propres au logement
    ou
  - des défauts causés par le locataire.

Exemples : si le logement est une villa 4 façades, une maison de maître, a du parquet en bois massif, est d'un calme particulier, etc.

Attention, les qualités et l'environnement de ces logements justifient que le loyer dépasse le loyer de référence de 20%.

Depuis le 2 décembre 2021, le propriétaire doit indiquer en plus le loyer de référence dans le contrat de bail.
Pour plus d'informations, voyez la rubrique "Fixation du loyer de référence".

Le loyer peut-il changer en cours de bail ?

Le loyer **peut être indexé chaque année**. L'indexation, c'est l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie. Pour

plus d'informations, voyez la rubrique « Indexation du loyer ».

Par contre, le loyer ne peut **pas être modifié** en cours de bail, sauf dans certains cas précis. Pour plus d'informations, voyez la rubrique "Révision du loyer".

Et les charges ?

Le loyer se distingue des **frais et charges** de la location, comme par exemple, les frais de chauffage, d'électricité ou d'eau.

Le loyer peut prendre plusieurs formes : payable mensuellement, trimestriellement, d'un seul coup pour toute la durée du bail, etc.

Le montant du loyer et des charges communes doit obligatoirement être **indiqué dans l'annonce** de mise en location.

Comment et quand payer le loyer ?

Le loyer est payé au propriétaire par **virement bancaire ou en liquide.** Vérifiez ce qui est écrit dans votre contrat. Si vous payez le loyer en liquide, demandez toujours un reçu.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 2§1er 36° et 37° du Code bruxellois du logement

Articles 217, 224 et 225 du Code bruxellois du logement

Articles 1728 et 1728bis de l'Ancien code civil

Article 14 de l'Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs

Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers.

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

CC BY NC ND