

Mon propriétaire peut-il augmenter le loyer en cours de bail (Bruxelles)?

Mise à jour : Lundi 10 janvier 2022

Région de Bruxelles-Capitale

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

Non, sauf :

- s'il a votre accord (ou celui du juge de paix) ;
- et qu'il entre dans un des 2 cas particuliers ci-dessous.

1/ Votre propriétaire a fait des travaux de performance énergétique ou d'adaptation du logement à votre handicap

Votre propriétaire peut augmenter le loyer si :

- il a effectivement fait des travaux de performance énergétique ou d'adaptation du logement à votre handicap ;
- il a financé ces travaux ;
- il a **obtenu votre accord** sur une augmentation du loyer au moins 1 mois avant le début des travaux. Vous n'êtes jamais obligé de marquer votre accord sur une augmentation du loyer.

2/ Votre propriétaire a demandé la révision triennale

En fin de triennat, votre propriétaire peut vous demander d'augmenter le loyer.

Pour que l'augmentation de loyer soit valable, **il faut que vous acceptiez l'augmentation entre le 9e et le 6e mois qui précèdent la fin d'un triennat en cours**. Vous n'êtes pas obligé d'accepter.

Si vous n'êtes pas d'accord, votre propriétaire peut s'adresser au juge de paix **entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat**. Le juge de paix compétent est celui du lieu où est situé le logement. Pour connaître ses coordonnées, voyez le [site de la compétence territoriale](#).

Le juge de paix accorde la révision uniquement dans **2 hypothèses** :

- soit des **circonstances nouvelles augmentent la valeur locative 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. L'évolution du marché immobilier ne constitue pas une "circonstance nouvelle". Par exemple, l'amélioration des voies d'accès, ou l'ouverture d'une école à proximité sont des circonstances nouvelles.
- soit 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. Il doit en rapporter la preuve.
 - 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. (Par exemple, des travaux réalisés pour que le logement respecte les exigences en matière de sécurité et de salubrité ne permettront pas une augmentation du loyer.)

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

Vous devez payer le loyer révisé dès le 1er jour du triennat suivant. Si l'action judiciaire n'est pas terminée à ce moment, le loyer révisé sera appliqué, rétroactivement, dès le 1er jour du triennat.

--> Si votre propriétaire augmente le loyer alors que vous n'êtes dans aucun de ces cas, c'est illégal Vous pouvez continuer à payer le loyer que vous payiez avant.

Votre propriétaire peut tout de même indexer le loyer. Pour plus d'infos, voyez la rubrique « [Indexation du loyer](#) ».

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 224/2 §1 et 240 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](#)

