

Je suis locataire, est-ce que je paie un loyer abusif (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.

Uniquement à certaines conditions.

Le loyer n'est pas nécessairement abusif dès qu'il dépasse le loyer de référence.

Depuis le 2 décembre 2021, un loyer est **présupposé abusif** si :

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

Pour l'instant, il n'existe pas de liste de ces « **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.

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

Depuis le 1er janvier 2018, il existe une grille indicative de référence des loyers à Bruxelles.

Le locataire et le propriétaire peuvent se référer à cette grille pour fixer le loyer. Ils ne sont pas obligés.

Vous trouverez cette grille indicative de référence des loyers à Bruxelles sur le site de Bruxelles Logement.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 218, 224 et 225 du Code bruxellois du logement

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

Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs.

Les documents types

Aucun document type lié.

