

Lutte contre les loyers abusifs à Bruxelles : la montagne va-t-elle accoucher d'une souris ?

Depuis une quinzaine d'années, les loyers à Bruxelles augmentent beaucoup plus vite que l'évolution des salaires et du coût de la vie. Or, plus de 60 % des habitantes et habitants de Bruxelles sont locataires et 50 % de la population est pauvre. Le très faible taux de logements sociaux (7%) ne permet pas de répondre aux besoins de ces ménages à très bas revenus qui sont contraints de se loger sur un marché privé trop cher et de mauvaise qualité.

Afin de lutter contre les loyers abusifs, le gouvernement bruxellois a prévu de créer une « Commission paritaire locative » (CPL, composée paritairement de représentants de bailleurs et de locataires). Le projet d'ordonnance ([voir ici](#)) sera probablement voté au Parlement dans les jours qui viennent.

Sur demande du locataire ou au bailleur, cette CPL pourra donner un avis sur la « justesse » du loyer. Pour cela, la commission sera amenée à comparer le loyer effectif avec un loyer de référence. Ce dernier sera défini par une nouvelle grille de loyers – en cours d'élaboration – comprenant différents critères (quartier, surface, nombre de chambres,...) et dont les montants se baseront sur les prix (médians) du marché privé actuel. Si la demande d'avis est introduite par le locataire, le loyer sera considéré comme abusif lorsqu'il est supérieur de 20% au loyer de référence ou lorsque le logement présente des "défauts de qualité substantiels". Le bailleur pourra également saisir la commission lorsque le loyer effectif est inférieur de 30% au loyer de référence. La CPL ne pourra pas réviser elle-même le loyer, mais elle pourra proposer une médiation entre locataire et bailleur. Son avis pourra aussi être utilisé par le locataire ou le bailleur pour demander une révision du loyer en justice de paix.

Pour la première fois en Région bruxelloise, il sera stipulé qu'il est interdit à un propriétaire de demander un loyer "abusif". Un principe important, mais c'est probablement là que réside la seule avancée de ce projet qui, pour le reste, a été entièrement vidé de sa substance et risque de manquer complètement son objectif. En voici les principales raisons :

1. Si les prix des loyers sur le marché privé sont déjà beaucoup trop chers, il est inconcevable que ces loyers puissent être utilisés comme référence – et en y ajoutant 20% de plus ! - pour commencer à définir qu'un loyer est abusif au sens de la loi.
2. Une législation qui se veut lutter contre les loyers abusifs ne devrait, par définition, pas permettre aux bailleurs - déjà en position de force dans la relation locative – de demander une révision du loyer à la hausse. Nous craignons une augmentation de certains loyers, d'autant plus que le projet d'ordonnance introduit désormais l'obligation pour les bailleurs d'indiquer le loyer de référence dans le bail. Ceux-ci seront donc bien informés des prix jusqu'auxquels ils peuvent s'autoriser à grimper. La lutte contre les loyers abusifs risque bien de se voir transformée en entérinement de la hausse excessive des loyers. Un comble !
[Voir article de Hugo Périlleux et Pierre Marissal, ULB-IGEAT](#)
3. C'est sur le locataire que repose la charge de devoir prouver que son loyer est trop cher. Mais quel locataire osera aller en médiation devant cette CPL ? A l'inverse du bailleur, le locataire a beaucoup à perdre (représailles du propriétaire, fin anticipée du bail,...) et très peu à gagner. On sait déjà que les locataires saisissent très peu la justice de paix pour défendre leurs droits pour ces mêmes raisons. Et on se doute que pour un bailleur, il sera tentant de se débarrasser d'un locataire qui ose remettre en question le prix de son loyer. Le projet d'ordonnance n'offre d'ailleurs aucune protection pour inciter les locataires à solliciter la CPL. Enfin, même avec un avis de la CPL sur le « juste » loyer, il n'y a aucune garantie que le juge de paix accorde une baisse de loyer au locataire (qui s'expose d'ailleurs à des frais de procédure en cas d'échec).

Une chose est sûre : cette nouvelle législation ne permettra pas de faire baisser – ni même stagner – les prix explosifs des loyers à Bruxelles. En normalisant les prix actuels, le gouvernement bruxellois ne fera que perpétuer une situation injuste... et risque même de l'empirer dans certains cas.

En somme : du surréalisme à la belge.