

Formation ‘comment repérer un loyer abusif’

6 nov. 2025 – Thibaud de Menten, Loyers Négociés & membre CPL

Tour de présentations

- Hélène, travailleuse sociale de Convivial : il faut souvent négocier le bail, avant la signature du bail
- Stéphanie, CPAS Etterbeek – service logement, accompagnement usager pour la recherche de logement : négocie aussi avec les propriétaires, a commencé en juin et a déjà signé 4 baux donc fière de son travail même si parfois les proprios lui raccrochent au nez. Une dame a dû prendre un logement à 1300 pour deux chambres, ce qui était au-dessus de son budget
- Satchel, CPAS Etterbeek – service logement, garanties locatives : logements de transit (convention occupation précaire de 3 mois) dans lesquels il faut continuer à faire de l’accompagnement
- Sarah, demandeuse d’emploi études de sciences politiques & master en éthique (ULB)
- Pauline, Wuune syndicat des locataires, ici pour rassembler le savoir pour ensuite le transmettre
- Sarah, Lire & écrire, essaie d’effectuer une recherche participative pour voir comment on peut utiliser la CPL pour arriver à qch et faire un lien avec Wuune là-dessus + militante au front anti-expulsion
- Manon, Capuche – coupole assos aide à la jeunesse pour aider les professionnel.les et les jeunes à trouver un logement et faire respecter leurs droits
- Wassila, Loyers Négociés, soutien indiv aux locataires pour le droit à un logement abordable : propose rencontre amiable avec le bailleur à l’hôtel de ville et si fonctionne pas accompagnent locataires en justice de paix avec pool d’avocat.es spécialisé.es
- Thibaud (formateur, Loyers Négociés) travaille depuis 15 ans sur les loyers à Bruxelles, au départ avec les équipes populaires, travail aussi **syndical** – caisse de grève pour soutenir les premiers locataires à contester leur loyer abusif en faisant valoir leur **droit d’exception d’inexécution** (quand le bailleur ne fait pas tout ce qu’il doit le locataire a le droit de ne pas préster son obligation réciproque – la totalité du loyer) plusieurs dossiers sont allés devant le juge avec des juristes chevronnés sans attendre une législation d’encadrement des loyers quels seraient les arguments mobilisables ? Gagné une fois à St Gilles et perdu à Laeken et Ixelles mais les juges ont dit que si les parlementaires avaient voulu encadrer les loyers ils l’auraient fait, du coup ils ont considéré que le travail de lobbying pour une jurisprudence était inutile donc ils ont arrêté d’envoyer les avocat.es au casse-pipe. Au sein de BruPartners il y avait une commission logement avec des

représentants de la construction, des commerçants, où il a été décidé d'apporter une réponse au problème des loyers abusifs. Aujourd'hui la situation est différente : des textes de loi sont entrés en vigueur. Thibaud a réalisé qu'il y avait un réel besoin d'accompagnement des locataires par rapport à leur loyer, donc il a créé *Loyers Négociés* depuis 5 ans et maintenant il est aussi membre de la commission paritaire locative.

- Frida, CAFA – service logement Saint Gilles : permanences logements auxquelles elle reçoit locataires et propriétaires pour répondre aux questions, visites à domicile pour essayer de faire levier face au propriétaire, aide administrative (inscription au logement social, fonds du logement)

Cas pratiques

Cas pratique 1

CAFA : duplex entre sol/cave avec compteurs + jardin + sdb + 1 chambre + 1 pièce. Pas de luminosité. Escalier commun pour mener aux pièces inférieures. Unité familiale divisée sans permis d'urbanisme → travail sur la nullité du bail parce que le proprio n'aurait jamais obtenu de permis à cause du manque de luminosité naturelle suffisante, donc le contrat de bail n'aurait jamais dû exister et à ce moment-là le bailleur aurait dû rembourser tous les loyers. *Loyers négociés* se sont basés sur la grille des loyers de référence parce que le rez-de-chaussée était correct et que le jardin est un élément de confort, mais le loyer estimé était 200€ moins cher que celui demandé et puis surtout il y aurait pu y avoir nullité du bail. Donc en allant en justice de paix, *Loyers négociés* a réussi à repartir avec 20 000€ (plutôt que 35 000€) mais c'est déjà bien. Au plus ça devient concret, au plus les bailleurs sont prêts à raquer parce qu'ils n'ont pas l'habitude que les locataires connaissent leurs droits et les appliquent.

Cas pratique 2

CPAS Etterbeek : actuellement ils ont un expert qui va sur place, ça objective des choses sinon ce ne sont que des mots sur des concepts vagues. Là il y a des données objectives qui font la différence. Il a diplôme en énergie, insalubrité. Personne formée.

>> ENJEU DE L'APPORT OBJECTIF D'UN AGENT NEUTRE & IMPARTIAL

Cas pratique 3

Loyers Négociés : Cas d'un locataire sans titre de séjour qui occupe un lgt à Schaerbeek appartenant à un présumé marchand de sommeil. Il y vit depuis 4 ans, payements en cash, pas de contrat de bail. Relation conflictuelle entre locataire et bailleur. Une fois que le locataire essaie d'avoir un contrat de bail le bailleur porte plainte et introduit une requête unilatérale en justice de paix contre le locataire. Wassila a été en justice, devant le juge de paix on a pu prouver qu'il y avait existence d'un bail oral via les messages vocaux donc bail reconnu par le juge qui l'a renvoyé à la CPL pour estimer si loyer raisonnable. Il

s'agit d'une chambre de 14 m² et sdb + cuisine partagée entre 8 ou 9 personnes. Il était nécessaire d'établir la nature des infractions, dans ce cas elle était structurelle (immeuble lui-même). Il a également fallu distinguer les espaces interdits à la location. Ça s'est conclu par une nullité du bail et le remboursement des loyers passés.

Commentaires :

- **DIRL** utilisée quand besoin d'une preuve ou arme de négociation avec bailleur
- **Les troubles de jouissance** ce n'est pas pour la CPL c'est pour le juge de paix. Il peut y avoir accumulations, les défauts et infractions se mélangent. Il faut jongler avec tout ça et parfois il faut faire des choix en fonction du but des locataires (veulent-ils rester ou partir, payer moins ou être remboursé.es)

Texte(s) législatif(s)

CPL: il y a 4 assesseurs coté bancs proprio, 4 coté locataires et un procureur du roi (Moinil) qui préside la CPL. Les locataires ont le droit de se faire représenter accompagnés par un.e avocat.e ou un.e accompagnant.e social.e. Moinil demande aux locataires d'expliquer pourquoi iels sont là, demande aux bailleurs ce serait quoi un loyer correct. Il demande tous les arguments du locataire et du bailleur pour discuter la pertinence du loyer. Souvent les bailleurs ne sont pas là parce que l'avis n'est pas contraignant. Assesseurs doivent se mettre d'accord et remettre un avis aux parties locatives. Quand l'avis dit qu'il faut réviser le loyer, les parties doivent revenir devant le juge.

Du droit au logement: Art. 3 Chacun a droit à un **logement décent** (...) **abordable financièrement** (...) doté d'un **loyer raisonnable** compte tenu notamment des caractéristiques et de l'état du bien (...)

Loyer abusif: La loi ne définit que la **présomption d'abus** sur le secteur locatif privatif. Elle ne porte pas sur les loyers des AIS, Communes, CPAS.

1. Loyer considéré comme abusif **s'il dépasse de 20% le loyer indiqué dans la grille**. Présomption peut être inversée si logement présente des éléments de confort substantiels mais il n'y a pas de liste claire qui les définit, Thibaud a rédigé lui une liste illustrative
 - a. Maison de maître ou villa 4 façade
 - b. Architecture remarquable
 - c. Espaces récréatifs supérieurs à la moyenne (en fonction du type de logement)
 - d. Sanitaires confortables (deuxième salle-de-bain, équipements de luxe)
 - e. Cuisine super équipée (plus que le traditionnel « meubles intégrés, taque, four, hotte »)
 - f. Revêtements de sol luxueux (parquet en chêne)

- g. Cheminée, feu ouvert, luminosité exceptionnelle
 - h. Localisation prestigieuse (qui ne soit pas déjà valorisée par la grille)
 - i. Espace réservé à une profession libérale
2. Loyer considéré comme abusif s'il présente des **défauts de qualité**, avec liste officielle (les éléments appartenant aux normes minimales de salubrité sont soulignés, défauts importants en gras, critères non repris dans un arrêté en italique)
- a. **Absence local réservé aux sanitaires (ou sanitaires exigus au regard du nombre de chambre)**
 - b. **Sanitaires accessibles via une partie commune de l'immeuble**
 - c. **Pas de chauffage dans certaines pièces**
 - d. **Absence de système de production d'eau chaude**
 - e. **Absence de compteurs individuels d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage (calorimètre)**
 - f. Absence cuisine équipée (plan de travail, évier, meubles, taque, four, hotte)
 - g. Absence sonnette, boîte aux lettres¹
 - h. Absence parlophone, ascenseur (si le logement est au-delà du 3^e étage)
 - i. Absence de pré-équipement pour le placement d'une machine à laver
 - j. *Revêtements de sol ou parois de mauvaises qualités*
 - k. *Absence de vue depuis certaines fenêtres*
 - l. *Mauvaise isolation acoustique*
 - m. *Espaces mal agencés*

Les normes minimales de qualité (art. 219 du code du logement) = **normes de salubrité** suivant ces éléments d'attention :

1. Superficie du logement est un élément essentiel dans le calcul du loyer de référence
2. Luminosité naturelle
3. Rapport entre superficie habitable et lumière au sol

Parler des défauts de qualité et des normes de salubrité permet de définir aux assesseurs de quoi iels parlent.

Intervention Sarah : attention il ne faut pas surcharger la CPL avec des cas de locataires qui gagnent 12 000€ mais c'est à l'avantage de tout le monde que les gens riches paient eux aussi moins parce que les marchés locatifs s'influencent entre eux.

Risques de perte du logement :

¹ Enjeu de la boîte aux lettres : ne coûte rien au proprio et fondamental pour le locataire

- Les impayés sont le motif principal pour aller en justice de paix et procéder à une expulsion
- Dégradation du bien
- Suroccupation du lieu
- Menace d'occupation personnelle du bien : difficile de prouver que ce n'est pas appliqué mais souvent c'est manifeste que c'est juste une excuse pour mettre les locataires dehors parce que d'autres approches ont été tentées avant.

La nouvelle grille des loyers (octobre 2022)

La 1^e grille publiée à la Région c'était celle de Frémault en 2018, qui utilisait une méthode empirique².

Tensions politiques actuelles (2025) : La droite (Clerfayt) estime que la grille n'est pas suffisamment viable du coup refus de remettre en question le montant des loyers sur cette base. Donc recours à la Cour Constitutionnelle pour prouver que la grille ne tient pas la route. Pourtant la critique que la grille n'est pas actualisée est erronée parce qu'elle est indexée chaque année depuis 2024.

Autre traitement statistique d'un appartement une chambre dans la nouvelle grille. Ce qui n'était pas évalué dans la grille de base c'était la valeur qu'a le fait de pouvoir fermer une porte derrière soi et ça c'est déjà une valeur de base = **valeur du pas de porte**

Les éléments déterminants :

- Prix au m²
- Secteurs statistiques³ : comptabilisation spatiale comme outil statistique construit sur des critères questionnables dans les années 70 - secteurs grands en campagne, en ville plutôt des rues
 - o Il y a une différence de 4€/m² en fonction du secteur statistique à l'intérieur d'un quartier
- Etat du lgt
- Différentiel entre valeurs normatives du PEB et politique sociale et environnementale adapté à 220€/mois

Grille peu disserte sur la signification d'un espace récréatif (micro-balcon vs jardin).

Intervention Sarah : la valeur des sols a augmenté et l'enjeu des investisseurs est de rattraper cette augmentation de valeur (spéculation) pour récupérer une rentabilité par

² Approche de recherche qui repose sur l'observation et l'expérimentation pour collecter des données objectives et vérifiables

³ Le secteur statistique est l'unité territoriale de base qui résulte de la subdivision du territoire des communes et anciennes communes par Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) pour la diffusion de ses statistiques à un niveau plus fin que le niveau communal

rappor t à un investissement qu'ils ont fait ou qu'ils vont faire → approche jamais reconnue par les investisseurs

Si un logement est **confortable** on peut accepter un loyer au-dessus de 20% mais compliqué de dire à quel pourcentage il peut l'excéder. Question compliquée à la CPL, pas d'unanimité pour considérer ce loyer abusif donc compliqué devant le juge de revenir sur la chose convenue dans du haut de gamme. Thibaud déconseille d'envoyer locataires avec un lgt avec beaucoup d'éléments de confort à la CPL.

Procédure pour réviser un loyer abusif

Procédure peut être lancée par le locataire ou toute personne mandatée ou intéressée (CPAS compris). Le juge lui-même peut solliciter l'intervention de la CPL. Ce sont des stratégies au cas par cas. Si la personne veut rester, qu'elle est solide dans son bail, qu'on n'est pas certains de ce que la CPL pourrait conseiller on peut aller à la CPL, mais tu n'en n'as pas toujours besoin. Sur 100 dossiers c'est arrivé 3 fois qu'un juge sollicite la CPL.

Intervention Satchel : ça commence à faire partie de la méthodologie, au CPAS iels sont encouragées à se tourner vers la CPL. Importance de vulgariser pour les travailleureuses du CPAS au début.

Réponse Thibaud : une formation va être organisée en 2026 avec l'association des CPAS.

On peut aller à la CPL dans une phase amiable, mais c'est le juge le seul qui peut obliger le bailleur à modifier son loyer.

Si le locataire a saisi la CPL au 1^e septembre, le juge ne peut revenir que 4 mois en arrière par rapport aux effets de rétroactivité du jugement. C'est absurde parce que c'est dès le début du bail que l'abus existe.

Notion d'abus de circonstance⁴ : réforme du code civil → notion pile poil adaptée à la question des loyers abusifs. Déséquilibre dans les prestations réciproques entre les deux parties et que la partie dominante a abusé de sa position de force pour exiger plus que nécessaire. N'oblige pas à démontrer état de faiblesse du locataire, oblige à démontrer l'abus de la part du proprio (différentiel entre montant éligible et montant CPL).

Question Pauline : comment répondre à la question adressée au locataire de ce qui semblerait être un loyer juste pour lui ?

Réponse Thibaud : prendre le loyer de référence et prendre en considération les éléments de confort et défauts de qualité

⁴ L'abus de circonstances a remplacé la notion de lésion dans le code civil au sein du nouvel article 5.37. Celui-ci est défini comme étant le déséquilibre manifeste entre les prestations par la suite de l'abus par l'une des parties, de circonstances liées à la position de faiblesse de l'autre partie. Il s'agit donc en résumé, d'abuser des faiblesses de celle-ci.