

# Prendre appui sur la grille de loyers pour contester un loyer abusif. Résultats, inconnues et perspectives.

Contribution de Thibaud de Menten de l'asbl Loyers Négociés faisant suite au colloque organisé par le RBDH le 17 janvier 2023.

## 1. Introduction

La régulation du marché ou plutôt de certains segments du marché locatif privé est, aux côtés du déploiement d'une offre publique de logement sociaux, un ingrédient essentiel pour concrétiser le droit au logement non seulement décent, mais aussi abordable. L'enjeu consiste bel et bien à conférer une portée pratique au très programmatique article 3 de notre code du logement bruxellois. Fait unique en Belgique dé-fédérale, celui-ci précise depuis 2013 que « les pouvoirs publics, entre autres, (...) doivent favoriser la mise à disposition de logement conforme aux règles de qualité (...) abordable financièrement (...) »

Et, qui d'autres que les bailleurs privés seraient-ils visés par cet « entre autres » ?

Personne, surtout lorsqu'on s'appuie sur l'idée très généralement admise que la notion des droits de l'homme ne crée pas seulement une obligation verticale entre les Etats et les administrés, mais aussi une obligation horizontale entre les individus eux-mêmes<sup>1</sup>. De ce point de vue, clarifier dans le code du logement la responsabilité des bailleurs privés dans la réalisation de ce droit fondamental était une nécessité. L'ordonnance « loyers abusifs » comble opportunément cette lacune. Nous ne pouvons que nous réjouir que des limites à l'exercice du droit de propriété soient désormais inscrites dans le code du logement. Reste à faire vivre ces lettres fraîchement écrites.

Cette contribution me donne l'occasion de partager les aventures menées depuis une bonne dizaine d'année déjà, au service des [Equipes Populaires](#) d'abord et de la jeune association « loyers négociés » ensuite dans le soutien à la résolution amiable et judiciaire de conflits locatifs portant notamment sur le montant du loyer.

## 2. Brève histoire politique

Ce récit s'inscrit dans une histoire très bruxelloise, riche en débats publics et en rebondissements politiques qu'on peut certainement faire remonter au début des années 2000 alors que la compétence sur les baux à loyers relevait encore du fédéral. D'autres acteurs, et notamment Berthe Séverain, ancienne coordinatrice de l'asbl [Convivence](#), pourraient vous conter les péripéties de tels débuts, en particulier celles des premières expériences pilotes de commission paritaire locative initiées depuis la Belgique par Laurette Onkelinx alors Ministre de la Justice. De leurs côtés, les parlementaires Julie Fiszman et Alain Daems pourraient aussi vous raconter comment le parlement bruxellois a adopté, par une majorité alternative, à la veille des élections fédérales de 2007, une résolution enjoignant le gouvernement belge à déterminer des loyers de référence et à organiser une commission paritaire chargée, je cite « *de vérifier que les loyers pratiqués sont en rapport raisonnable avec la qualité de chaque logement* ».

---

<sup>1</sup>Voir notamment, « La privatisation du respect de la Convention Européenne des droits de l'homme : faut-il reconnaître un effet horizontal généralisé » Véronique van der Plancke et Nathalie Van Leuven, CRIDHO working paper 2007/03

Cette résolution restera lettre morte à l'échelle du pays, d'abord préoccupé par une sixième réforme de l'Etat. Il n'est pas anodin que la compétence sur les baux à loyer fait partie des premières matières pour lesquelles on souhaite laisser des marges de manœuvre législatives aux Régions. L'accord de majorité bruxellois 2009 prévoit d'ailleurs de faire plein usage de ce transfert. Mais il n'a finalement lieu qu'en juillet 2014.

La grille élaborée par le gouvernement Charles Picqué en 2012, sous la houlette de Christos Doukeridis, ne sera jamais officiellement publiée.

Les débats se poursuivront en 2014, une fois la compétence sur les baux à loyer tombée dans l'escarcelle des Régions. Mais le chapitre logement de la nouvelle majorité bruxelloise, conclu dans la précipitation, et très rapidement confié à Céline Fremault est particulièrement peu détaillé. Il est tout au plus prévu de mettre à dispositions des locataires, à titre informatif seulement, une nouvelle grille. Réunis en « plate-forme logement », acteurs associatifs et syndicaux inscrivent néanmoins la question de la lutte contre les loyers abusifs à l'agenda de la concertation sociale et politique.

En septembre 2016, [Brupartners](#) remet un avis invitant les autorités publiques à inscrire l'obligation de proposer un loyer raisonnable dans le code. En février 2017, soit à la veille de l'adoption de l'ordonnance « bail » qui transpose et adapte en droit bruxellois les dispositions hier fédérales, la plateforme logement organise un meeting où les parlementaires de la majorité et de l'opposition s'engageront à amender ladite ordonnance bail en ce sens, tandis que tous les Présidents de CPAS et Echevins du logement rouges, verts et orange, ainsi que la plupart des amaranthes, y signeront la Charte « Pour des loyers raisonnables dans ma commune ».

Des amendements sont négociés et un texte rédigé par les services de la Ministre. Mais Benoît Lutgen, alors Président des démocrates chrétiens, débranche la prise du gouvernement wallon. Dans le Sud du Pays, les socialistes y sont débarqués au profit du Mouvement Réformateur. Il n'est plus question pour la majorité bruxelloise de se fâcher avec le VLD, à l'heure où ce même MR fait pression sur son homologue néerlandophone pour entrer au gouvernement bruxellois également. Les amendements faisant l'objet d'un consensus entre les socialistes, écologistes, démocrates chrétiens et amaranthes ne seront in fine déposés que par les seuls écologistes, depuis l'opposition et singulièrement par Alain Maron alors parlementaire vert de référence en commission logement.

C'est dans ce contexte que les Equipes Populaires, mobilisant les arguments de droit disponibles, et conseillés par plusieurs avocats officiant au cabinet des Libertés, cherchent, sans attendre l'adoption de législation souhaitée, à créer une jurisprudence. Avec leurs partenaires, et l'appui d'édiles communaux comme Jean Spinette, alors Président de CPAS à Saint Gilles et Denis Grimberghs, alors Echevin du logement à Schaerbeek, les Equipes diffusent leur questionnaire « 600€ pour ça ».

### **3. Résultats passés**

Ce n'est donc pas un hasard si c'est à Saint Gilles qu'en janvier 2019, un bailleur sera condamné à rembourser 150€ par mois, depuis le début du bail, soit cinq ans en arrière, sur base de son obligation alors non explicite de proposer un loyer raisonnable. 9000€. Plus les habituelles indemnités pour trouble de jouissance, établies à 100€ par mois, à compter depuis la date certaine à laquelle le plafond de la cuisine s'était effondré, laquelle avait été établie par Monsieur Lenoir, fonctionnaire à l'urbanisme, soit 1700 €. Plus une indemnité de 18 mois de loyer pour congé illégal.

Les bailleurs s'étaient en effet crus autorisés à donner congé à leurs locataires suite à la plainte déposée par le fonctionnaire communal à la DURL, sans aucun respect pour les délais légaux de rigueur. Ils avaient d'ailleurs sollicité leur expulsion auprès de la justice de Paix. Ô surprise, une avocate était présente à l'audience pour représenter les locataires, ce à quoi les multi-bailleurs en question n'étaient manifestement pas habitués. Et ce qui pourrait paraître un détail ne l'est en fait pas.

Le RBDH a procédé, avec les moyens dont il dispose, à une large et précieuse enquête<sup>2</sup> tentant d'établir la proportion de locataires qui, convoqués devant la justice par leur bailleur, s'y présentent ou s'y font représenter par un avocat. Les chiffres sont effarants. Ils devraient inquiéter tout démocrate un tant soit peu sensible à la réalisation de droits fondamentaux comme celui au logement ou à un procès équitable. Certains bailleurs, et ceux-là en faisaient clairement partie, tablent sciemment sur l'absence ou la faiblesse de la défense de la partie adverse au procès.

Ici, au point de ne pas même avoir pris la peine d'organiser leur propre défense. La victoire a donc été engrangée faute d'un véritable adversaire. C'est un peu l'histoire de l'arroseur arrosé. En lieu et place d'être expulsés et condamnés à rembourser à leur bailleur plus de 10 000€ (arriérés de loyers, indemnités de résolution du bail et de procédure), ce sont donc les bailleurs qui ont été condamnés à restituer 21 000€ aux locataires. Sans les interventions de Mr Lenoir et celle des Equipes Populaires, l'arroseur aurait cependant obtenu gain de cause. Car depuis la loi pot-pourri adoptée en 2015 sur proposition du Ministre Geens, la juge de Paix n'aurait, en l'absence des locataires, pas même pu faire valoir l'irrégularité du congé. En effet, depuis ce « pot pourri », lorsqu'une partie fait défaut, le juge est tenu de faire droit aux demandes de la partie présente, sans plus examiner si elles sont fondées, ou si elles sont éventuellement exagérées.

Mais revenons à notre question principale. C'est bien sur base d'une interprétation de l'article 3 du code du logement, étayée par les déclarations de Caroline Désir et de Céline Fremault au parlement, que, pour la première fois de l'histoire, un locataire demande et obtient la révision du loyer contractuel, avec effets rétroactifs jusqu'au début du bail. Telle décision n'a cependant pas manqué de susciter un vif débat au sein du monde de la justice, comme en témoigne les contributions respectives d'Aurélie Leleux et Vincent Defraiteur publiées à l'été 2019 dans le journal des juges de Paix. Comme l'écrit très bien Aurélie Leleux, l'audacieux plaidoyer mis sur pied par maîtres Véronique van der Plancke et Sibylle Dessain a consisté à faire valoir des effets horizontaux et une portée pratique à notre fameux article 3. Et, de son point de vue, cet article « *doit incontestablement créer des effets directs puisque telle était la volonté du législateur en 2003 et 2017. La frilosité passagère des parlementaires en 2013, lorsqu'ils parlent d'absence de portée juridique directe ne devrait (selon elle) pas détourner les juges d'une partie de leur office : donner corps à des disposition certes programmatiques mais qui, si elles restaient théoriques, seraient privées de toute justiciabilité* »<sup>3</sup>.

Mais Vincent Defraiteur n'est pas d'accord. De son point de vue, « *il n'existe pas, en l'état actuel de la législation fédérale et régionale de mécanisme légal de révision de loyers jugés excessifs ou abusifs. (...) En conséquence, la révision judiciaire manque (selon lui) de fondement légal. La grille régionale des loyers est un outil d'information pour les parties, lors de la conclusion du bail, dans le cadre des négociations pré-contractuelles. (...) Une fois le contrat signé, le principe de la convention-loi et sa rigueur prennent le pas. Il en va ainsi de la sécurité juridique.* »<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>Voir [http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/rbdh\\_eture-justice\\_de\\_paix\\_fr\\_2020.pdf](http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/rbdh_eture-justice_de_paix_fr_2020.pdf)

<sup>3</sup>Voir JJP 7-8/2019 - 433.

<sup>4</sup>Voir JJP 7-8/2019 - 446.

Et pour faire court, c'est bien ce dernier argument qui a été retenu par les juges de Paix de Laeken et d'Ixelles, dans les deux autres cas de loyers abusifs qui leur ont été soumis avec le soutien des Equipes Populaires. Pourtant, les dossiers comportaient des arguments factuels forts.

Josiane avait entamé une grève du paiement de la partie abusive du loyer contractuel, avant d'emménager dans un logement social tant attendu. Alors que le bailleur mécontent réclamait son dû devant la justice, il a en même temps effectué d'importants travaux de rénovation du logement en question, avant de le remettre en location : percement d'une baie vitrée en lieu et place de la minuscule fenêtre du rez-de-chaussée, placement de véritables parois et d'une porte dans ce qui n'était qu'un « coin douche » bricolé au premier étage, aménagement d'une terrasse pavée... En réalisant de tels travaux de rénovation, sans augmenter le montant du loyer, le bailleur a ainsi pris les mesures utiles à corriger la disproportion dénoncée par Josiane entre le prix demandé et les caractéristiques du bien. Nous n'avions pas manqué de faire valoir la chose devant le juge, ce qui avait mis la partie adverse hors d'elle, au point de réclamer et d'obtenir un troisième jeu de conclusions. Rien n'y a fait. Pour la justice de Paix d'Ixelles, en l'absence de toute disposition légale de révision des loyers, le respect de la chose convenue prévaut.

Dans le cas d'Emilie, l'agent immobilier avait surqualifié les caractéristiques du logement. L'annonce mentionnait une excellente PEB et une superficie de 70m<sup>2</sup>. Avant de signer le bail, Emilie avait pris la peine de prendre avis auprès de l'un de ses amis, qui lui avait confirmé que le prix de 10€ du mètre carré ne lui semblait pas excessif. Mais lors de la pendaison de crémaillère, l'ami en question s'étonne de la petitesse du logement, comme de la faiblesse de l'épaisseur d'isolation de la toiture. Il y mesurera 35 m<sup>2</sup>, tandis que le certificat PEB s'avérera être un faux.

Dans cette affaire, démarrée en 2017, les résultats viennent de tomber. En cinq ans, quatre juges seront intervenus. Un premier pour l'audience d'introduction, un second pour la plaidoirie. Celui-ci commandera une expertise judiciaire afin d'établir les dimensions réelles du logement et le montant du juste loyer pour laquelle Emilie aura dû avancer près de 1500€. L'expert désigné confirmera les seuls 35 m<sup>2</sup> et établira un loyer réduit en conséquence. Le troisième juge réceptionnera l'expertise et fera droit aux arguments de la partie adverse pour disqualifier l'expert désigné par son collègue.

Emilie fait donc appel de la décision. Le quatrième juge, officiant au tribunal de première instance, tranchera en novembre dernier : *« la locataire n'établit pas que le bailleur se serait rendu coupable de manœuvre dolosive visant à induire en erreur sur la superficie des lieux loués dès lors que ceux-ci ont été visités par elle avant la conclusion du contrat ni que, si elles avaient connu la mesure exacte de la superficie des lieux, compte tenu des différentes hauteurs sous plafonds, elle n'aurait pas conclu le contrat litigieux. »*.

Surtout, *« les lieux mis à disposition correspondaient à la description qui en était faite dans la convention de bail signée par les parties »* tandis que *« l'agence de mise en location n'est pas entrée dans le champ contractuel, celle-ci mentionnant "documents remis à titre informatif et non contractuels" »*.

#### **4. Inconnues actuelles**

Entre-temps cependant, deux nouvelles dispositions ont été introduites dans le code du logement. En 2018, les obligations du bailleur en termes d'information pré-contractuelles ont été précisées. Et depuis décembre 2021, il est désormais obligatoire de mentionner le loyer de référence dans le contrat de bail lui-même. Ce dernier est largement fonction de la superficie du logement. Ces nouvelles dispositions sont susceptibles de changer la donne. Le jugement rendu en novembre dernier ne sera sans doute plus possible pour des baux conclus ultérieurement. C'est en tous cas une question très actuelle.

Dans notre pratique quotidienne, ma collègue Lara Stouffs et moi-même rencontrons des situations locatives dans lesquelles, le bailleur, plutôt que d'établir le montant du loyer référence sur base des caractéristiques réelles du logement, adapte manifestement ces dernières au loyer qu'il veut obtenir.

Ainsi en est-il du contrat de bail d'un petit studio auquel le rapport du calculateur en ligne du loyer de référence ([www.loyers.brussels](http://www.loyers.brussels)) est annexé au bail. Et ce rapport mentionne un appartement une chambre de 60 mètres carrés, alors que nous en avons mesuré 35 seulement. Nous avons tenté une négociation amiable avec le bailleur, sans succès. Nous n'avons pas manqué de lui faire remarquer que le loyer contractuel était abusif, conformément à la définition désormais inscrite dans le code du logement, et que le droit d'Ahmed d'en obtenir la diminution pourrait très prochainement entrer en vigueur. Rien n'y a fait. Le bailleur en question affirme clairement son droit d'établir le montant du loyer comme il l'entend. Ahmed ira-t-il devant le juge ? Avec quels arguments ? Comment le juge statuera-t-il ? Histoire à suivre.

De même, Loyers Négociés soutiendra tout locataire qui, confronté à des factures de chauffage d'une ampleur considérable, et dont le logement n'aurait pas été certifié en matière de PEB, à obtenir une diminution du loyer contractuel, c'est à dire une révision à la baisse du loyer contractuel avec effets rétroactifs. Une manière de faire vivre l'esprit de l'ordonnance loyer abusif avant son entrée en vigueur. Ici, avec l'appui d'une décision rendue par la justice de Paix de Sprimont en 2013 déjà<sup>5</sup>. Idem, pour le locataire qui ne disposerait pas d'un compteur électrique individuel, et qui, confronté à un décompte de charge de consommations d'électricité exorbitant, ne pourrait donc pas même faire valoir son droit à un tarif social en matière d'énergie. Avis aux amateurs, comme aux associations et aux CPAS en contact avec le public concerné. Affaires à suivre et à faire suivre, donc.

## 5. Perspectives

Mais quelles sont les perspectives ? L'entrée en vigueur de l'obligation de ne pas proposer un loyer abusif et du droit d'en obtenir la diminution, loin de rendre la grille de référence contraignante, constitue un changement majeur et fera toute la différence, en ce compris dans les négociations amiables entre les parties locatives lesquelles sont et resteront la principale modalité de résolution des conflits locatifs.

### 5.1 Grille de loyer

Pour ce faire, nous avons besoin d'une grille de loyer qui soit fiable, et non pas forcément représentative de tous les segments de marché. De notre point de vue, il est inutile à chercher à objectiver le prix de logements confortables et a fortiori de somptueuses villas ou maisons de maître aux charmes particuliers, tant leurs locataires ont la possibilité de concrétiser leur droit à un logement, en louant un bien aux caractéristiques plus modestes. Plutôt que de chercher à établir une nouvelle grille fournissant des références pour tous les types de bien existants sur les marchés locatifs et de multiplier les critères, nous invitons les pouvoirs publics à dresser, à côté de la liste des défauts de qualité qui justifient un écart à la baisse avec les références de la grille, une liste d'éléments de confort qui justifient des écarts à la hausse, lesquels dès lors qu'ils seraient présents en abondance rendrait infondée une demande de révision du loyer. En effet, à partir d'un certain seuil, le prix de tels charmes particuliers devient simplement impossible à objectiver, et le droit à un logement décent et abordable non menacé.

---

<sup>5</sup>Voir <https://www.socialenergie.be/fr/jurisprudence/>

A l'inverse, la nouvelle grille devrait, de notre point de vue, présenter des références particulièrement fiables pour des logements standards, c'est-à-dire dont le gabarit et le niveau de confort est conforme aux normes du RRU et chartes de qualités utilisées par les bailleurs publics.

De notre point de vue, les corrections apportées en octobre dernier vont dans ce sens. En effet, la grille Fremault sous-estimait, pour chacun des gabarits (studio, logement une, deux, trois chambres, ...), les loyers des logements de petite taille, et surévaluait ceux des logements de grande taille, au point de perdre toute crédibilité. Il nous apparaît cependant indispensable que le gouvernement complète la base de données existante par de nouvelles enquêtes afin d'améliorer encore sa fiabilité.

D'autre part, il convient certainement de réviser les montants forfaitaires normativement<sup>6</sup> associés aux passoires énergétiques. Les décotes de 11 et 22 euros associées à des PEB F et G sont ridiculement faibles au regard des surcoûts engendrés et supportés par le locataire au travers de ses factures de chauffage. Il conviendrait selon nous à tous le moins de les adapter, en référence à la superficie du logement, de sorte qu'elles compensent, pour partie au moins, les conséquences de l'absence d'investissement du bailleur, sur les factures. Ou, mieux encore, retirer le critère PEB de la grille, et faire entrer les passoires énergétiques dans la liste des défauts de qualité, ce qui permettra à la CPL d'estimer au cas par cas l'incidence exacte de l'absence d'investissement du bailleur sur le montant du loyer.

## 5.2 Expertise judiciaire gratuite

La seconde avancée présente dans le texte est la mise à disposition d'une expertise judiciaire gratuite sur le montant du loyer. Tel est bien le principal service attendu par la commission paritaire locative (CPL). Et il est remarquable que les parlementaires aient fait une large place à la possibilité de recourir aux services de ladite commission avant même que le conflit ne soit porté devant la justice. Nous ne manquerons pas de conseiller à nos usagers d'inviter le bailleur, dans une procédure amiable à faire appel à l'expertise de la CPL avant d'entamer toute procédure en justice.

L'existence d'une jurisprudence, et à condition que les parties soient de bonne composition, devrait en effet faciliter telle résolution amiable. Pourquoi refuser un accord dès lors qu'on sait ne pas obtenir mieux devant la justice de Paix ? Mais nous ne nous faisons pas d'illusion. Dans bien des cas, l'existence de loyers abusifs est précisément le signe d'une relation locative placée sous l'aune de l'abus de droit, ou d'abus de position dominante dirait-on en droit économique. Et les preneurs sont souvent tétanisés à l'idée de perdre le peu qu'ils ont fini par trouver, tandis que les possibilités pour le bailleur de donner congé à peu de frais sont loin d'être inexistantes.

Si nous soutiendrons les locataires à user d'une telle voie, nous sommes donc aussi conscients des difficultés qui devront être surmontées. Et malheureusement, pour un public vivant dans la précarité, c'est souvent quand on est acculé, quand on n'a plus rien à perdre qu'on se décide à faire valoir ses droits. C'est donc à notre estime, surtout à l'occasion d'une convocation par le bailleur devant la justice de Paix pour arriérés de loyers, que les locataires feront utilement valoir, dans une demande reconventionnelle, l'existence d'un loyer abusif. Demain, ils pourront solliciter de la part du juge de statuer sur le caractère raisonnable du loyer en même temps que sur les arriérés.

---

<sup>6</sup> Voir Arrêté « grille de loyer » du 19 octobre 2017 : La somme forfaitaire attribuée peut différer du résultat d'une analyse (régression statistique) des valeurs observées, si le critère s'inscrit dans le cadre d'une politique sociale ou environnementale menée par le gouvernement.

Un des enjeux majeurs de la mise en œuvre de l'ordonnance loyer abusif concerne la qualité des avis rendus par la CPL. Ceux-ci se doivent d'être irréprochables, et revêtir tous les atours d'une expertise judiciaire. C'est en effet à cette condition que les juges de Paix feront droit aux demandes de recourir à ses services, plutôt qu'à celles formulant une contre-expertise judiciaire, avec toutes les conséquences que le cas d'Emilie a pu mettre en évidence, en terme de délais, de nécessité d'avancer des montants considérables, ...

### 5.3 Effets rétroactifs, svp !

Si l'ordonnance comporte bel et bien des avancées, nous ne comprenons pas la logique qui limite à quatre mois les effets rétroactifs de la décision que pourrait prendre un juge. Dans l'état actuel du texte, la décision rendue en janvier 2019 dernier à Saint-Gilles ne serait plus possible. Cela nous paraît totalement incohérent non seulement avec le reste du corpus législatif, en particulier les dispositions relatives aux circonstances nouvelles, mais aussi avec la grammaire utilisée. Le titre même de l'ordonnance est pourtant clair : loyer abusif. Et l'abus, s'il est confirmé, a bien lieu lors de la conclusion du bail et des négociations pré-contractuelles. On ne voit donc pas pourquoi la possibilité ne serait pas laissée au juge de remonter jusqu'à la conclusion du bail, lorsque abus il y a.

Ceci dit, la différence entre le montant du juste loyer, tel qu'expertisé par la CPL, pourrait aussi, dans bons nombres de cas, s'avérer peu significative, en particulier lorsque le logement dispose d'une belle terrasse ou d'un jardin, ou d'autres éléments de confort supplémentaires non repris ou mal valorisés par la grille. A notre estime, il ne s'agirait pas d'un abus mais d'une simple erreur d'appréciation laquelle ne devrait, selon nous, être corrigée que pour l'avenir seulement.

C'est pourquoi nous plaçons pour que le texte soit corrigé et compété dans les meilleurs délais. La définition d'un loyer abusif, basée cette fois-ci sur la différence entre le loyer contractuel et le loyer expertisé gagnerait à être introduite. Ainsi, on confierait au juge le soin d'apprécier et décider de l'existence et de l'ampleur des effets rétroactifs, compte tenu de l'ampleur de cette différence, ainsi que de l'existence avérée d'autres manquements dans le chef de l'une ou l'autre partie, comme le non-respect de dispositions impératives sur la forme de la garantie locative, sur les obligations d'informations pré-contractuelles, l'existence de clauses contractuelles non conformes, une pratique discriminatoire, ou à tout autre indice témoignant d'une attitude peu respectueuse du droit.

## 6. D'ici à la prochaine législature

Le dispositif pourrait encore être amélioré. A l'image des dispositions en vigueur à Paris, mission pourrait être confiée -par exemple à un agent de la DIRL- d'enjoindre le bailleur abuseur à régulariser le bail et à rembourser le trop-perçu au locataire, et à défaut lui infliger une amende administrative particulièrement dissuasive. Nous ignorons à quel point usage d'une telle disposition a été fait par le préfet et le sera demain par la mairie de Paris. Mais cette dernière a au moins le mérite de clarifier le fait que la pratique d'un loyer abusif est contraire à l'ordre public. Clairement, telle disposition ne fait pas aujourd'hui consensus politique. Cette proposition gagnerait donc à être inscrite à l'agenda des prochains débats préélectoraux.

A l'inverse, l'accord de majorité négocié en 2019 n'est toujours pas mis en œuvre. L'ordonnance loyer abusif négociée par Martin Casier, Zoé Genot et Joëlle Maison, - merci à eux trois comme à leurs collègues néerlandophones Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete et Carla Dejonghe - pourrait rester lettre morte. Faute d'un accord au sein du gouvernement, notamment sur une nouvelle grille, l'entrée en vigueur de ces dispositions pourraient en effet être renvoyées à la prochaine législature, ce qui veut potentiellement dire aux calendes grecques. A observer les difficultés rencontrées par le gouvernement autour de l'adoption de dispositions sommes toutes assez centristes comme celle d'une limitation de l'indexation des loyers pour les passoires énergétiques, ce scénario n'a rien de farfelu. 2023 sera donc décisive !