

Des milliers de condamnations judiciaires pour arriérés de loyers chaque année. Combien pour des loyers abusifs ?

Que faut-il mettre en oeuvre pour que la législation sur les loyers abusifs permette aux locataires, dans la tourmente judiciaire, d'organiser la riposte ?

Entretien avec Véronique van der Plancke et Thibaud de Menten

Octobre 2026 - Analyse RBDH

En justice de paix, 90% des requêtes introduites sur les matières locatives, le sont à l'initiative des bailleurs et pour réclamer, sans surprise, presque systématiquement des arriérés de loyers et/ou l'expulsion.¹ De ce côté-là, la machine est bien rôdée.

La défense des locataires en justice, c'est autrement plus compliqué. La moitié des locataires assigné.es ne se présente pas aux audiences et est jugée par défaut : complexité administrative, difficultés d'accès à l'aide juridique de deuxième ligne, communication défaillante (convocations qui n'arrivent pas à destination ou qui restent peu accessibles), sentiment d'impuissance ou encore défiance vis-à-vis de l'appareil judiciaire, donnent en partie, à voir ce qui mine l'accès à la justice.

L'autre moitié présente, n'est pas toujours en mesure de se défendre - parce que mal informée, mal conseillée, en situation de vulnérabilité - et de demander que justice lui soit aussi rendue : Combien de préjudices pourtant, pour lesquels les locataires auraient pu obtenir réparation ? Combien de logements insalubres ou en-deçà des exigences du Code du logement ? Et combien de loyers fixés abusivement ?

Les bailleurs n'hésitent pas à activer la case justice de paix, même quand ils ne respectent pas le droit au logement. Dans les jugements où les bailleurs sont condamnés pour trouble de jouissance (insalubrité), plus de la moitié des affaires sont tout de même initiées par leurs soins.²

¹ [Justice de paix : Bailleurs Welcome ! Locataires Welcome ? Quand la justice de paix peine à sanctionner l'insalubrité](#), article 23, n°70, 2020.

² Ibidem

Ce qui est vrai pour l'insalubrité, l'est sans doute tout autant pour le loyer. Les arriérés condamnent des familles à l'endettement, alors que le caractère potentiellement déraisonnable du loyer n'est pas attaqué. Il faut dire que le cadre législatif restait incomplet pour s'opposer, en justice, à des loyers excessifs.

Depuis 2021, il est possible de faire appel à un organe de conciliation, extrajudiciaire, la commission paritaire locative³, pour demander un avis sur la justesse de son loyer, mais dans un cadre qui n'est pas contraignant pour le propriétaire.

En 2025, le droit à faire réviser un loyer abusif en justice est entré en vigueur. Il est évident que faire appel à la justice de paix reste une démarche difficile et potentiellement risquée pour les locataires (risques de représailles de la part des bailleurs) et il est peu probable qu'ils sollicitent en nombre la justice pour revoir leur loyer à la baisse.

En revanche, du côté des locataires assignés en justice pour des loyers impayés, cette nouvelle disposition pourrait permettre de contester la hauteur des arriérés exigés.

Dans ce cas, l'expertise de la commission paritaire locative (CPL) pourrait s'avérer précieuse pour le juge amené à trancher sur le caractère abusif du loyer.

Les débuts restent cependant discrets. Les décisions de justice se font attendre et les demandes d'expertise des juges, auprès de la CPL, sont marginales. En 2025, on en comptait trois seulement.⁴

Nous avons rencontré **Thibaud de Menten de l'asbl Loyers négociés, par ailleurs l'un des quatre membres du banc des locataires à la CPL et Véronique van der Plancke, avocate au Barreau de Bruxelles et conseillère juridique au centre d'appui SocialEnergie(FDSS)**, qui avait obtenu, en 2019, une victoire inédite auprès de la justice de paix de Saint-Gilles, en plaidant avant l'heure, le caractère déraisonnable du loyer et sa révision.

Thibaud : *Ma conviction, c'est que les logements des locataires qui sont convoqués devant le juge, généralement pour des impayés, sont souvent soit insalubres, soit disposent d'un loyer abusif, ou les 2. Dans quelles proportions, on ne sait pas très bien, mais certainement la moitié, peut-être les 3/4.*

Véronique : *Demander une révision du loyer et saisir la commission paritaire locative dans le cadre d'un contentieux qui existe déjà devant le juge de paix, a priori, c'est une bonne idée parce que, de toute façon, le locataire est dans une relation conflictuelle avec le bailleur qui menace son maintien au logement.*

³ Organe composé de représentant.es des bailleurs et des locataires qui peut rendre des avis sur la justesse des loyers, en se référant à la grille bruxelloise des loyers. Les avis de la CPL sont disponibles [ici](#).

⁴ Rapport de la CPL au Parlement de la Région de Bruxelles – Capitale, année 2025. Non publié.
En 2025, la CPL a reçu 124 demandes d'avis, dont 119 émanant de locataires et cela, en première intention (hors justice de paix). La CPL a remis 71 avis.

Et donc battons-nous jusqu'au bout sur tous les aspects du droit au logement. Et dans ce cadre-là, essayons de veiller à une révision du loyer.

L'accompagnement comme donnée essentielle

Si contester son loyer en justice est désormais une option qui existe, encore faut-il être bien accompagné et bien conseillé pour l'entrevoir.

Thibaud : *Les locataires précarisés, sans maîtrise de la langue, sans compétence technique ou juridique ne sont, le plus souvent, pas en mesure de dire le quart du tiers de ce qui fait infraction et quand ils sont assistés d'un avocat, de porter les éléments techniques et juridiques à sa connaissance. Il faut créer des articulations entre les CPAS - qui sont tenus au courant des requêtes en expulsion - les intervenants sociaux/associatifs - qui peuvent objectiver les conditions locatives - (comme le fait Loyers négociés et quelques autres associations) - et les avocats.*

Ces collaborations sont une condition pour voir plus de demandes reconventionnelles (=contre-attaques) formulées à l'adresse du juge et dans lesquelles, à la demande de l'avocat, le juge pourrait accepter

l'idée de soumettre, quand c'est pertinent, la question du juste loyer à la CPL, avant de trancher sur une dette locative.⁵

Véronique : *Il faut quelqu'un de compétent qui aille voir le logement pour monter un dossier, parce que l'avocat n'aura pas les moyens d'aller sur place et il n'aura pas le regard suffisamment aiguisé. Chacun a son périmètre d'expertise. Il faut que les avocats aient le réflexe systématique de contacter une association qui est compétente sur le territoire, c'est indispensable. Et à ce titre-là, les rencontres organisées par le RBDH entre les associations et les avocats de l'aide juridique sont précieuses. La dernière a permis d'ajouter une dizaine d'avocats aux contacts du front anti-expulsion⁶. Ils ont pris des dossiers, ils ont appris beaucoup.*

Sur le terrain, les effectifs sont cependant réduits, le personnel des CPAS est sous pression, les moyens réservés au logement manquent. Dans le secteur associatif, la pérennité des moyens financiers n'est même plus assurée, puisque le secteur de l'insertion par le logement, au même titre que d'autres secteurs d'ailleurs, traverse une période d'incertitude financière inédite et risque la perte, dans un avenir proche, d'une partie de ses subventions.

⁵ Le juge de paix ne peut jamais statuer ultra petita, c'est-à-dire aller au-delà des demandes faites par les parties, sauf si l'ordre public est en jeu. Il pourrait, dans ce cas, prendre des initiatives. Véronique van der Plancke souligne que toutes les violations flagrantes des droits humains sont des atteintes à l'ordre public. La question est de savoir si un juge pourrait considérer un loyer manifestement abusif comme une violation de l'ordre public et agir (demander une expertise à la CPL par exemple) dans son jugement, même, pourquoi pas, en l'absence du locataire. Encore faudrait-il qu'il dispose d'informations pertinentes pour motiver une telle décision... A-t-il seulement accès à la base de données des baux enregistrés (si le bail est enregistré) ?

⁶ Le [Front anti-expulsions](#) est un collectif qui se mobilise contre les expulsions à Bruxelles en tissant un réseau de solidarité autour des personnes menacées.

En affaiblissant l'accompagnement, les responsables politiques sabotent l'opérationnalité des mesures qu'ils ont adoptées.

Thibaud : *Le cœur du problème, que la question du droit de révision des loyers met bien en évidence, mais qui préexistait, c'est le nombre réduit de travailleurs sociaux qui sont là, sur le terrain à Bruxelles, en capacité d'intervenir dans des délais très courts, au signal du CPAS et de transmettre le dossier à l'avocat.*

Et tant qu'on n'a pas plus de bras, on peut danser sur la tête, on peut améliorer tant qu'on veut les législations, mais toute une série de dispositifs resteront lettre morte, faute de bras pour les porter.

Il faut dire également que dans la formation des AS, le droit du bail est juste inexistant. Je suis convaincu qu'il faut créer un module qualifiant, une année de spécialisation en logement pour que les employeurs du secteur associatif, des CPAS et des communes, aient du personnel qui soit formé sur la question.

Ces indices-là, à savoir le nombre de ressources humaines et l'absence de formation totale en la matière, témoignent du fait que la question du logement n'est pas une priorité.

Des avocat.es rigoureux.ses et combattifs.ives ?

Si l'accompagnement est un enjeu majeur dans la défense des locataires,

la qualité du conseil l'est tout autant. La formation, l'engagement et les conditions de travail des avocats pro deo sont aussi au cœur de la discussion.

Thibaud : *J'ai entendu une série d'avocats qui disaient : "Oh, mon client ne m'a rien demandé, je ne vais pas me lancer dans un plaidoyer..." Oui, mais le locataire ne connaît pas ses droits. L'avocat est quand même censé dire ce qu'il est possible d'obtenir.*

Mais je pense qu'aujourd'hui, un avocat, dans la manière dont il est payé aux conditions de l'aide juridique, il n'a pas le temps de faire ça. Enfin, quelques motivés le feront par engagement sociétal, bien sûr. Le droit au logement et l'accès à la justice reposent trop sur ces quelques avocats de bonne volonté qui acceptent ponctuellement de consacrer du temps sur un dossier sans presque rien gagner.

Véronique : *L'avocat doit être proactif, identifier toutes les violations des droits dont son client fait l'objet et en discuter avec lui. Les avocats sont censés maîtriser le droit et donc bien conseiller le client. C'est à cela qu'on reconnaît un bon avocat d'ailleurs. On ne peut pas tout excuser, même si les prestations rémunérées dans le cadre de l'aide juridique sont insuffisantes pour un examen approfondi.*

Le contentieux locatif, ce sont 9 points dans la nomenclature des prestations des avocats prodeco, soit 9h maximum de

travail rémunéré⁷ [et seulement 7 heures si l'avocat du locataire n'a pas introduit de requête mais fait valoir ses droits dans le cadre d'une demande reconventionnelle]. Moi, je n'ai aucun dossier bail sur lequel je passe seulement 9h.

Le nombre de points "indemnissables" n'est pas proportionné à la complexité des affaires à plaider, pour qui veut défendre son.sa client.e avec pugnacité justement, en soulevant tous les éléments de droit qui pourraient lui être favorables, quitte à rouvrir les débats sur des affaires d'impayés qui paraissent pliées d'avance.

Tous.les les avocat.es n'iront pas jusque-là. La nomenclature prodeo mériterait d'être réformée pour mieux tenir compte de la nature de ce contentieux locatif.

Le dispositif permet néanmoins d'ajouter des points si une expertise est accomplie dans le cadre de la procédure (3 points maximum). On pense à une visite sur place, un état des lieux par exemple et dans le cas d'une demande de révision du loyer, la présence à une audience de la commission paritaire locative. Bien que la nomenclature ne fasse pas encore référence à la CPL vu sa nouveauté, il n'est pas interdit de faire preuve de créativité.⁸

Véronique : *Si un avocat devait décider de s'aventurer avec son locataire, qui est pleinement d'accord pour aller devant la CPL, cette démarche pourrait être*

indemnisée, à mon avis, par le BAJ [bureau d'aide juridique], par analogie, comme une expertise sur place. Ce que je veux dire, c'est qu'un avocat peut trouver le moyen de valoriser son temps à la CPL.

Oui mais jusque-là, très peu d'avocat.es ont mobilisé le mécanisme de révision du loyer en faveur de leur client.e.

Véronique : *Les avocats prodeo de la section droit du bail doivent faire 10h de formation par an dans cette matière. Et c'est là qu'il y a une carte à jouer pour le RBDH. Les chefs de sections peuvent organiser des formations gratuites et pourraient se dire : en 2026-2027, on va mettre la question de la régulation des loyers, le droit de révision et la CPL à l'honneur et on va considérer que les avocats doivent faire tout ce qu'ils peuvent sur cette question-là, l'envisager systématiquement.*

Thibaud : *Très honnêtement, si tous les avocats prodeo étaient formés à détecter des potentiels loyers abusifs, qui pourrait traiter cet afflux de demandes ? J'insiste, dans le secteur associatif, il faut absolument pouvoir engager.*

Il faut plus de travailleurs.ses sociaux.ales, plus de travailleurs.ses formé.es sur les législations qui entourent le droit au logement et les loyers abusifs et qui sont en mesure de recueillir des informations pertinentes lors d'une visite de logement (même en marge d'une procédure judiciaire). Il faut des avocat.es prodeo qui

⁷ Une heure de travail fixée à 99,47 euros au 1er février 2026.

⁸ Il faut aussi préciser qu'un.e avocat.e peut solliciter, sur mesure et moyennant la production d'un timesheet précis, de bénéficier d'une augmentation de points, sans garantie de l'obtenir.

connaissent bien le droit du bail, des avocat.es encouragés, par un cadre de travail adéquat, à examiner leurs dossiers en profondeur, sans s'arrêter aux griefs formulés par leurs client.es.

L'expertise de la CPL et la rétrocession des loyers en question

La révision du loyer en justice de paix souffre d'autres limites.

Si une demande de révision est adressée au juge, les membres de la CPL peuvent être sollicités pour une expertise sur le loyer litigieux. Or, la commission n'est pas toujours à la hauteur. Son fonctionnement interne, l'ordonnance et la grille des loyers qu'elle applique sont en cause : absence d'avis concluants dans de nombreux dossiers faute d'unanimité des membres, avis insuffisamment motivés (qui pourraient alors être facilement attaqués par la partie adverse ou balayées par le juge), situations locatives impensées par le législateur ...

Véronique : *Dans une affaire, j'ai demandé de réviser le loyer, mais je n'ai pas demandé de saisir la CPL. Vu les incertitudes qu'il y a autour de cet organe, on ne peut pas être sûr que le détour soit toujours si profitable au locataire. Pour moi, c'est important que le juge révise le loyer. Dans ce dossier-là, l'asbl Loyers négociés avait établi un rapport suffisamment précis et minutieux pour que le juge se fasse sa propre idée.*

Thibaud : *Il y a très clairement des erreurs de jeunesse qui doivent être corrigées et très certainement dans les communications sur la prise en compte d'éléments de confort. Il y a certaines circonstances locatives dans lesquelles je serais moins enthousiaste d'envoyer quelqu'un solliciter la CPL, singulièrement les colocations. Quand il s'agit de la location d'une chambre et d'une fraction d'un espace collectif, la grille ne fournit pas d'indication. Il convient donc d'être prudent, bien que, si ces espaces présentent des défauts de qualité substantiels, la CPL pourrait, comme elle l'a déjà fait d'ailleurs, estimer que le montant du loyer n'est pas raisonnable.*

Et puis, le champ d'application actuel de la CPL s'arrête aux logements sans confort, cependant salubres (conformes aux minima du Code du logement). Beaucoup de locataires, entraînés en justice pour impayés, subissent des logements dégradés, dangereux pour leur santé et leur sécurité. Le juge de paix est le seul habilité à évaluer le trouble de jouissance dans ces cas-là et il tranche, bien souvent, sans expertise.⁹ Pourquoi ne pas ouvrir le débat sur un élargissement des compétences de la CPL à l'insalubrité pour éclairer les décisions des magistrat.es ?

Autre limite d'importance, la rétrocession du trop-perçu par le bailleur en cas de révision effective du loyer. Elle n'est acquise que pour les 4 mois qui précèdent l'introduction de la

⁹ [Justice de paix : Bailleurs Welcome ! Locataires Welcome ? Quand la justice de paix peine à sanctionner l'insalubrité](#), op.cit., p.31.

Le trouble de jouissance, lorsqu'il est reconnu, prend la forme d'une diminution du loyer qui peut couvrir des périodes antérieures au jugement (parfois depuis la signature du bail) et/ou des périodes à venir si le locataire reste dans le logement.

requête ou de la citation, sauf si le bailleur a déjà été condamné pour loyer abusif et se trouve en situation de récidive. Autrement dit, si le locataire obtient gain de cause, ce ne sera pas depuis la signature du contrat, quand bien même le loyer était excessif depuis l'entame de la relation.¹⁰ Fruit d'un compromis politique gauche/droite, cette restriction est particulièrement injuste pour les locataires qui doivent, de leur côté, en cas d'impayés, rembourser la totalité de la dette.

D'autres iniquités à combattre

Véronique : *Il faut bien "inoculer", dans l'esprit des avocats, que dès que leur locataire vulnérable est assigné en justice, il faut penser demande reconventionnelle et il faut avoir une attention extrêmement forte sur le montant du loyer et plus largement sur tout ce qui concourt au coût du logement.*

Et au-delà de son caractère abusif, il faut donc motiver les avocats à bien vérifier qu'une indexation du loyer était admissible. Est-ce qu'il y avait bien un bail écrit ? Est-ce que le bien est enregistré ? Est-ce qu'il y a un certificat PEB ?

Et même chose, être pugnace par rapport à l'indemnité de résolution fautive du contrat, parce qu'on sait que c'est vraiment la double peine pour les locataires. Les juges continuent souvent à rajouter trois mois de loyers d'indemnités en faveur du bailleur, quand un locataire est expulsé pour des arriérés, comme une espèce de clause de style, parce que le "pauvre bailleur" va devoir rechercher un nouveau locataire alors que ce dernier subit rarement un vide locatif supérieur à un mois tant le marché est tendu.

Chaque année, ce sont près de 4000 jugements d'expulsion qui sont prononcés par un juge bruxellois à l'encontre des locataires, essentiellement en raison de dettes locatives. Combien supportaient un loyer indécent ? Prioriser l'accompagnement et la défense des locataires cités en justice, en soulevant systématiquement le caractère potentiellement abusif du loyer, et lever les obstacles législatifs qui entravent la riposte, ce sont les voies que nos deux partenaires nous engagent à emprunter.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles Capitale, Insertion par le logement.

Analyse RBDH – octobre 2026



¹⁰ D'autres principes de droit peuvent être convoqués pour exiger une rétrocession de tout ou partie du loyer depuis le début du bail. Les notions de nullité et de caducité du bail en matière d'insalubrité par exemple ou l'abus de circonstances, consacré tout récemment dans le code civil et qui n'est pas propre au contentieux locatif.

Art. 5.37. Il y a abus de circonstances lorsque, lors de la conclusion du contrat, il existe un déséquilibre manifeste entre les prestations par suite de l'abus par l'une des parties de circonstances liées à la position de faiblesse de l'autre partie. En ce cas, la partie faible peut prétendre à l'adaptation de ses obligations par le juge et, si l'abus est déterminant, à la nullité relative.