

## Contrats

### La lutte contre les « loyers abusifs », bientôt une réalité à Bruxelles

La régulation des loyers d'habitation est un véritable serpent de mer en Belgique : régulièrement évoquée (en réponse à la crise du logement qui sévit), autant réclamée par certains (la plupart des associations et une fraction du monde politique) que vigoureusement contestée par d'autres, elle n'a jamais connu le moindre début d'application, ni à Bruxelles ni dans les deux autres Régions. Les lignes sont cependant en train de bouger en Région bruxelloise, avec le vote par la commission du logement du Parlement bruxellois, le 8 juillet dernier, d'une proposition d'ordonnance « visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs »<sup>\*1</sup>. À vrai dire, des frémissements s'observaient déjà dans la capitale avec, ces dernières années, l'adoption du principe du logement « abordable financièrement »<sup>2</sup>, la mise en service de la « grille indicative des loyers »<sup>3</sup> et l'utilisation judiciaire de celle-ci<sup>4</sup> ; mais, ici, c'est un sérieux coup d'accélérateur qui vient d'être donné à la lutte contre les loyers abusifs puisque l'assemblée plénière du Parlement bruxellois devrait logiquement confirmer à la rentrée le vote de la commission, pour une entrée en vigueur du texte le jour même de sa publication au *Moniteur belge*.

En quoi consiste dès lors cette ordonnance ? Elle s'articule autour d'un double dispositif : une « commission paritaire locative » et une interdiction faite au bailleur de proposer un loyer dit abusif. Détaillons-les.

En ce qui concerne le premier point<sup>5</sup>, il sera bientôt institué auprès du Conseil consultatif du logement<sup>6</sup> une « commission paritaire locative » compétente pour formuler des avis sur la « justesse du loyer » pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise (qui n'est pas passé par un opérateur immobilier public). Composée à parts égales de représentants de bailleurs et de locataires, cet organe sans équivalent en Belgique pourra être saisi, gratuitement, par toute personne intéressée (même par le juge) et délibérera « de manière collégiale ». Lorsqu'elle conclut à une « possible révision du loyer », la commission proposera aux parties une conciliation ; ses avis restent toutefois « consultatifs et non contraignants ».

Pour ce qui est maintenant du second volet<sup>7</sup>, le bailleur sera prochainement tenu de « ne pas proposer un loyer abusif », attendu qu'est présumé abusif le loyer qui dépasse de 20% le loyer de référence (tel qu'il se dégage de la grille indicative) ; la présomption est cependant susceptible d'être renversée par des « éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ». Et lorsque le logement « accuse des défauts de qualité substantiels », tout loyer sera également tenu pour abusif, que soit son montant ici. Avec quelle sanction ? Le preneur estimant son loyer abusif peut solliciter une « révision » du loyer. Concrètement, il est libre de saisir pour avis la commission paritaire prédécrite et, en cas d'échec de la conciliation, de porter son

<sup>1</sup> Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, A-330/1.

<sup>2</sup> Art. 3 du Code bruxellois du logement.

<sup>3</sup> Art. 225 du Code bruxellois du logement et arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, *M.B.*, 6 novembre 2017, *err.* 29 novembre 2017.

<sup>4</sup> J.P. Saint-Gilles, 15 janvier 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 414, note A. Leleux et V. Defraiteur.

<sup>5</sup> Cf. les futurs art. 107/1 et s. du Code bruxellois du logement.

<sup>6</sup> L'organe consultatif général à Bruxelles en cette matière, qui rend des avis au Gouvernement sur ses projets de textes.

<sup>7</sup> Voy. le futur art. 224 du Code bruxellois du logement.

différend devant un juge (qui reçoit l'avis de la commission à sa demande) ; mais il lui est également loisible d'ester directement en justice.

De nombreuses zones d'ombre demeurent toutefois. Quels critères exacts présideront ainsi à cette révision du loyer ? Comment articuler cette nouvelle procédure avec le système déjà existant de la révision triennale du loyer de neuf ans lorsque la valeur locative normale du bien loué a évolué de façon significative par le fait de « circonstances nouvelles » ou en raison de travaux<sup>8</sup> ? Etc. Par ailleurs, de sérieux doutes planent sur l'effectivité même de l'outil. Un organe composée de manière aussi clivée sera-t-il à même d'aboutir à des décisions collégiales ? Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires claironne déjà son intention de boycotter ce qu'il voit comme un « soviet locatif ». Ce, sans compter un plus que probable recours à la Cour constitutionnelle pour atteinte disproportionnée au droit de propriété. Affaire à suivre dès lors !

Nicolas Bernard ■  
*Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*

---

<sup>8</sup> Art. 240 du Code bruxellois du logement.