

Biens

Depuis le 1^{er} mai 2025, un magistrat peut « réviser » un loyer jugé « abusif »

Le 28 octobre 2021 a été promulguée en Région bruxelloise une ordonnance « visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs »^{*1}. Si le premier volet de ce texte (la commission paritaire locative) s'est matérialisé dans la foulée, le second (la lutte contre les loyers abusifs — par la voie judiciaire s'entend) est longtemps resté dans les limbes. C'est que sa mise en œuvre dépendait de l'adoption d'un arrêté du Gouvernement bruxellois, chargé de fixer une date d'entrée en vigueur au nouvel article 224/1 du Code bruxellois du logement. Las, le sujet devait être à ce point sensible que l'exécutif a préféré temporiser. Trois ans et demi plus tard, l'horizon ne paraissait pas plus dégagé, ce qui a convaincu le Parlement de se substituer au Gouvernement pour signer le clap de départ de cette législation angulaire. Constituant pour l'occasion une majorité alternative, les parlementaires ont décidé, par ordonnance du 10 avril 2025², d'arrêter eux-mêmes cette date d'entrée en vigueur, à savoir le 1^{er} mai 2025.

Depuis, il pèse sur le bailleur un interdit contractuel massif : « 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 de loyers disponible sur loyers.brussels) ; 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 » (énumérés par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 25 janvier 2024), tout loyer sera également tenu pour abusif, quel que soit son montant ici. Avec quelle sanction en cas de dépassement ? Le preneur estimant son loyer abusif peut solliciter une « révision » du loyer. Concrètement, il est libre de saisir pour avis la commission paritaire précitée (composée à parts égales de représentants de bailleurs et de locataires) et, en cas d'échec de la conciliation, de porter son 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.

Il reste à voir si le locataire, soucieux parfois de ne pas s'aliéner son bailleur et de ne pas compromettre ses chances de voir le bail renouvelé ou prorogé, se saisira de cette faculté nouvelle. Autre hypothèque : le recours en annulation introduit devant la Cour constitutionnelle par le Syndicat des propriétaires et copropriétaires (entre autres). Il est à noter toutefois que cette action est dirigée contre l'ordonnance du 10 avril 2025 (ayant uniquement trait à l'entrée en vigueur du texte), la censure de celle de 2021 (qui comprend le régime de fond) n'ayant jamais été entreprise. Une chose est sûre en tous cas : les baux déjà « signés » au 1^{er} mai 2025 peuvent, eux aussi, être retoqués. Affaire à suivre dès lors !

Nicolas Bernard ■

Professeur à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

¹ M.B., 22 novembre 2021

² M.B., 30 avril 2025