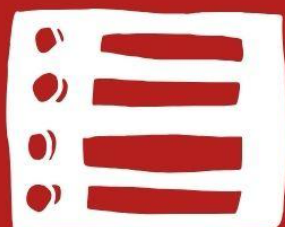


**LUTTE CONTRE LES LOYERS  
ABUSIFS : DES MESURES  
INSUFFISANTES, INEFFICACES  
ET QUI METTENT EN DANGER  
LES LOCATAIRES**

**RAPPORT D'ENQUÊTE SUR LA COMMISSION PARITAIRE  
LOCATIVE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**



**WUUNE**  
Syndicat  
d'habitant·es



## Résumé du rapport

Dans un contexte où les loyers deviennent impayables pour un nombre croissant de ménages bruxellois, le syndicat d'habitant·es Wuune publie un rapport pour dénoncer l'insuffisance des mesures actuelles et les dysfonctionnements de la Commission Paritaire Locative (CPL), qui mettent à mal les locataires qui prennent le risque de contester leur loyer. Le rapport est basé sur le témoignage de plusieurs locataires ayant introduit un dossier à la CPL, un travail de porte-à-porte et de permanences durant plusieurs mois et l'analyse des 45 avis rendus publics par la CPL.

Ce rapport met en évidence plusieurs problèmes qui rendent le recours à la CPL largement inopérant pour les locataires :

- le recours **quasi systématique à des critères de « confort » subjectifs** pour justifier le dépassement de la grille des loyers qui aboutit à refuser près de 8 demandes de révision de loyer sur 10.
- des **démarches longues et risquées** pour les locataires en l'absence de protections suffisantes contre les représailles (menaces, non-renouvellement du bail, expulsions);
- le non-respect des délais légaux pour la remise des avis et un manque de transparence dans les décisions ;
- un déséquilibre manifeste dans le traitement des parties, avec des temps de parole inégaux et des questions inappropriées adressées aux locataires (ressenti personnel, volonté de rester dans le logement, etc.).
- la crainte des locataires d'entamer des démarches et les pressions des bailleur·ses pour décourager les locataires.

Loin d'agir comme un outil de régulation, la CPL fait peser l'ensemble de la charge de la procédure sur les locataires : constitution de dossiers lourds, auditions intimidantes, exposition directe aux bailleur·euses et risque permanent de représailles. Les protections prévues par la loi sont largement insuffisantes et ne garantissent en rien la sécurité résidentielle des personnes qui osent contester leur loyer.

Les auditions devant la CPL révèlent un profond déséquilibre de traitement entre locataires et bailleur·euses : temps de parole inégal, questions intrusives et hors sujet, suspicion à l'égard des locataires, tandis que les pratiques des propriétaires ne sont que très rarement interrogées. Le principe de neutralité est mis à mal et la présomption légale de loyer abusif est, dans la pratique, vidée de sa substance.

Ce rapport montre que la CPL, dans sa forme actuelle, ne corrige pas les dérives du marché locatif bruxellois : elle les entérine. Elle donne l'illusion d'un encadrement des

loyers tout en laissant le marché et les bailleur·euses fixer les règles, dossier par dossier, locataire par locataire. Cette individualisation d'un problème structurel décourage les démarches et renforce l'impunité des propriétaires qui pratiquent des loyers abusifs.

Face à ce constat, Wuune appelle à une rupture claire avec les politiques actuelles. L'encadrement des loyers ne peut pas reposer sur le courage individuel des locataires. Il doit être automatique, contraignant et porté par les pouvoirs publics. La grille des loyers doit devenir une norme obligatoire, les avis de la CPL doivent être contraignants, les bailleur·euses sanctionné·e-s en cas d'abus, et les locataires réellement protégé·e-s contre toute forme de représailles.

Un logement est un droit, pas une marchandise. Tant que les dispositifs existants continueront à protéger les profits plutôt que les habitant·e-s, la crise du logement se poursuivra. Ce rapport est un outil de mobilisation pour exiger une véritable régulation des loyers et une politique du logement qui serve enfin l'intérêt collectif.

## Table des matières

<b>1. La grille des loyers et la Commission Paritaire Locative (CPL)</b> .....	<b>5</b>
Qu'est-ce qu'un loyer abusif et quels sont les critères pour évaluer celui-ci? .....	5
Fonctionnement de la CPL .....	5
<b>2. Un rapport de force inégal dans le cadre d'un marché locatif sous forte tension</b> .....	<b>7</b>
La menace permanente de la perte du logement .....	7
<b>3. Plus de 7 avis sur 10 sont favorables aux bailleur.ses, malgré un dépassement des loyers de référence.</b> .....	<b>8</b>
Les éléments de "confort" : un critère "fourre-tout" pour justifier des dépassements hors de contrôle .....	9
L'argument de la localisation : premier critère pour justifier le dépassement du loyer de référence .....	9
Des éléments de confort déjà repris dans la grille .....	10
Des dépassements autorisés pour des logements non-conformes .....	10
Des arguments qui sortent de son champs d'évaluation .....	11
Des dépassements hors de contrôle .....	11
Un manque de motivation et blocage pour absence d'unanimité .....	12
<b>4. Une procédure à charge des locataires et qui reproduit les déséquilibres entre locataires et bailleur.ses</b> .....	<b>12</b>
Les auditions : du stress et des questions intrusives pour les locataires .....	13
Des questions hors sujet .....	13
Mise à mal du principe de neutralité .....	14
<b>5. Des loyers évalués sur base du profil des locataires?</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Non respect de la loi</b> .....	<b>16</b>
Absence de règlement d'ordre intérieur .....	16
Non respect des délais prévus par la loi .....	16
Les colocations: le grand flou .....	16
<b>7. Conclusion de nos observations</b> .....	<b>18</b>
<b>Les conséquences pour les locataires</b> .....	<b>19</b>
Les locataires n'osent pas entamer les démarches .....	20
"Si vous n'êtes pas content.e, vous n'avez qu'à partir!" .....	20
Les locataires qui osent aller en CPL sortent désabusé.e.s de la procédure .....	21
Une impunité des bailleur.ses qui peuvent continuer à louer à des prix abusifs .....	21
<b>Les causes : une grille indicative et une CPL mal conçue dès le départ</b> .....	<b>22</b>
Une grille des loyers indicative .....	22
Des décisions à l'unanimité qui bloquent de nombreux dossiers .....	22
Des avis non contraignants .....	23
Une très faible protection des locataires face aux représailles des bailleur.ses .....	23
Un manque de moyens .....	23

Un rôle problématique du président.....	23
Conclusions .....	24
<b>Des vraies solutions pour lutter contre les loyers trop chers.....</b>	<b>24</b>
<b>8. Nos solutions .....</b>	<b>25</b>
Nous demandons dès aujourd'hui .....	25
Dès aujourd'hui, une CPL plus transparente .....	25
Le respect du cadre législatif et un traitement identique pour tous les logements et les locataires .....	26
Une processus de prise de décision plus équilibré.....	26
Renverser la charge de la preuve sur les bailleur.ses .....	27
Renforcer l'accessibilité et l'accompagnement des ménages les plus vulnérables afin de saisir la CPL .....	28
Le respect de la loi et des moyens pour faire fonctionner correctement.....	28
Une meilleure protection des locataires face aux bailleur.ses qui pratiquent des loyers abusifs .....	28
Des avis contraignants et des sanctions pour forcer les baisses de loyer.....	29
Vers un réel encadrement et une baisse de loyers.....	29
<b>9. En conclusion du rapport .....</b>	<b>30</b>
<b>10. Le syndicat Wuune .....</b>	<b>30</b>
Les actions de Wuune contre les loyers trop chers .....	31
Méthodologie du rapport .....	31

# 1. La grille des loyers et la Commission Paritaire Locative (CPL)

## Qu'est-ce qu'un loyer abusif et quels sont les critères pour évaluer celui-ci ?

L'article 224 du Code bruxellois du logement prévoit qu'un loyer est "présupposé abusif lorsqu'il dépasse de plus de 20 % le loyer de référence, sauf si le bailleur peut justifier ce dépassement par des éléments de confort substantiels propres au logement ou à son environnement." Le caractère abusif ne peut être défini que par la CPL ou un juge de paix.

Inversement, un loyer peut également être jugé abusif même s'il reste dans cette marge de 20 % lorsqu'il existe des défauts importants de qualité. En théorie, ce cadre établit donc un équilibre entre un outil objectif (la grille de référence) et une appréciation qualitative des conditions de logement mené par le Commission Paritaire Locative (CPL).

## Le calcul du loyer de référence

Concrètement, un.e locataire peut évaluer son loyer au regard d'un loyer de référence dont le calcul et la méthodologie ont été développés par des chercheur.euse.s de l'IGEAT sur base d'études de l'Observatoire des loyers. Cette "grille des loyers" est indexée chaque année (ou révisée)<sup>1</sup>. La grille des loyers prend en compte de nombreux éléments tels que la localisation du logement, sa superficie, son état, d'autres caractéristiques (présence d'espaces extérieurs, de rangements, d'un chauffage central...).

Dans le cas où le loyer calculé dépasse le loyer de référence, le ou la locataire peut saisir la CPL afin de solliciter un avis non contraignant sur le loyer.

## Fonctionnement de la CPL

Le 4 avril 2025, le Parlement bruxellois a voté un amendement complétant l'ordonnance instaurant une Commission Paritaire Locative, votée en 2021. Cet amendement, entré en vigueur le 1er mai 2025, oblige les bailleur.euse.s à ne pas proposer un loyer abusif.

Pour rappel, la CPL est composée de représentant.es des locataires et des bailleur.euse.s, choisi.es sur base d'un appel à candidatures. Elle est composée de huit membres et dirigée par un président et une présidente suppléante qui ne prennent pas part aux délibérations :

---

<sup>1</sup> Plus de détails sur le loyer de référence sont disponibles sur cette page : <https://loyers.brussels/a-propos-des-loyers-de-reference>

- Les 4 représentant.es des bailleur.ses sont de CLIPPELE Olivier (Notaire, homme politique MR), DELHAYE Sabine (Avocate en droit du bail), EYEN Dominique (Directrice de l'Agence immobilière Schmidt) et ROBERTI Jean (Agent immobilier).
- Les 4 représentant.es des locataires sont CHARON Quentin (Union des locataires de Schaerbeek), de MENTEN Thibaud (Loyers négociés), RESNE Erdem (Convivence) et ZOUAD Doha (Syndicat des Locataires).
- Le président effectif est MOINIL Julien et la présidente suppléante MOSSELMANS Martine

La CPL prend ses décisions à l'unanimité.

## Procédure pour introduire une demande de révision

Les locataires sont invité.es à remplir un dossier. Une fois le dossier de demande d'avis remis, celui-ci est analysé par le secrétariat puis une audition est fixée pour entendre les avis du locataire et du bailleur. Il s'agit d'une convocation à un rendez-vous où les deux parties sont en présence et présidée par le/la Président.e. Le ou la locataire peut être accompagné par un.e représentant.e.

## Audition

La CPL convoque alors les parties à une première audience afin d'analyser le loyer et la qualité du logement (présence d'éléments de confort ou de défauts de qualité substantiels). Si le loyer est considéré comme abusif, l'avis de la CPL contient une proposition de loyer révisé. Les avis de la commission ne sont pas contraignants, mais peuvent être mobilisés devant un.e juge de Paix saisi.e de la demande de révision de loyer.

## Délais prévus dans la loi

La loi prescrit que la Commission paritaire locative rend un avis dans un délai de deux mois à compter de l'introduction de la demande. En cas d'avis relatif à la révision du loyer, elle propose une conciliation entre les parties au bail. Au plus tard 15 jours après la séance (finale), les parties sont informées de l'avis. Au plus tard 30 jours après la notification, l'avis anonymisé devrait être publié sur le site web de Bruxelles Logement.

## 2. Un rapport de force inégal dans le cadre d'un marché locatif sous forte tension

Sur le marché locatif, et d'autant plus lorsqu'il existe une tension et une forte demande comme à Bruxelles, il existe un rapport de force déséquilibré entre locataires et bailleur. Ce dernier se trouve en position de force pour imposer un loyer à des locataires soumis à une très forte concurrence. Cette concurrence oblige les locataires à accepter des logements vétustes et à accepter des loyers qui sont souvent bien trop chers.

Dans ce marché locatif dérégulé, le propriétaire possède en outre un pouvoir discrétionnaire: il est seul à décider qui, parmi les candidats locataires, entrera dans le logement. Ce choix ne devant jamais être justifié, nous constatons d'importantes discriminations: les locataires sont dès lors soumis à des discriminations diverses sur base de leurs revenus, origines supposées, couleurs de peau, situation familiale, orientation sexuelle<sup>2</sup>...

Le choix de son logement n'est donc pas libre mais contraint par une série d'obstacles tandis que les locataires n'ont souvent pas le choix de trouver un autre logement. Ce n'est donc pas un marché « libre », mais un marché de rareté, qui crée une asymétrie de pouvoir.

### Une asymétrie économique majeure

Face à un bailleur qui détient le capital immobilier, le locataire consacre une part importante de ses revenus au loyer<sup>3</sup>. Cela implique une forte dépendance financière du locataire et une vulnérabilité accrue en cas de conflit, de perte de revenu ou de hausse de loyer.

### Une asymétrie juridique et informationnelle

Même si le droit du bail existe, le bailleur est souvent plus informé et il peut plus facilement être conseillé par des agences ou juristes. Face à cela, le locataire ignore souvent ses droits ou craint de les faire valoir.

### La menace permanente de la perte du logement

Le locataire vit avec la crainte d'une expulsion même de façon légale que ce soit par non-reconduction du bail, congé, vente, travaux... ou une hausse de loyer qu'il ou elle ne pourra

<sup>2</sup> Sur le racisme structurel dans le droit au logement: <https://inegalites.be/Racisme-structurel-dans-le>

<sup>3</sup> Selon l'enquête SILC 2024 menée par Statbel, les ménages appartenant aux 25% les plus pauvres consacrent en moyenne 45% de leur budget pour le loyer.

pas supporter. Cette insécurité résidentielle limite la capacité du locataire à contester et favorise l'auto-censure et la résignation. Le bailleur dispose donc d'un levier implicite très puissant.

## Le mythe du contrat « entre égaux »

Le bail présenté comme un accord libre entre deux parties égales est en fait un mythe : le locataire ne négocie pas, il accepte ou renonce dans un contexte où le rapport est contraint par la pénurie, l'urgence et la dépendance. Le contrat masque donc un rapport de domination économique.

### 3. Plus de 7 avis sur 10 sont favorables aux bailleur.ses, malgré un dépassement des loyers de référence.<sup>4</sup>

Nous avons analysé les avis publiés sur le site de la CPL. Sur 45 avis publiés:

- 29 avis sont **défavorables à la demande de révision** et établissent un loyer raisonnable malgré le dépassement de la grille. 2 de ces avis sont défavorables à la demande de révision prenant pour cause le fait que le loyer n'excède pas de 20% le loyer de référence.<sup>5</sup>
- 5 avis font état d'une **absence d'avis pour cause de non unanimité**. Dans les faits, ceux-ci sont bien défavorables pour la partie demanderesse (locataire) puisqu'aucune conciliation ni révision n'est possible.
- 2 cas où Commission a décidé à l'unanimité de renvoyer la demande *sine die* en raison de l'absence des parties et de l'absence de mise en état du dossier.
- 9 avis qui **considèrent le loyer comme abusif**.

<sup>4</sup> Le pourcentage de 74 % d'avis en faveur des bailleur.ses est calculé sur la base des avis ayant donné lieu à une appréciation effective de la demande. Il correspond au ratio (27 avis défavorables à la demande de révision + 5 avis faisant état d'une absence d'unanimité) / 43 avis examinables, soit  $32/43 \approx 74\%$ .

Les 2 avis renvoyés *sine die* en raison de l'absence des parties et de l'absence de mise en état du dossier ont été exclus du calcul, dans la mesure où il n'est pas précisé si l'absence concernait le bailleur ou le locataire et qu'aucun jugement sur le fond n'a pu être rendu. Il convient toutefois de noter que, dans l'hypothèse où l'absence aurait concerné le bailleur, ce type de renvoi pourrait constituer une situation potentiellement défavorable au locataire, notamment dans les cas où le loyer aurait pu être jugé abusif en cas d'examen au fond.

<sup>5</sup> [Avis 25-039](#) ; [Avis 25-042](#)

Seuls 9 dossiers ( un peu moins de 20 %) ont donné lieu à une proposition de révision du loyer, avec une conciliation formellement proposée dans 5 cas. Par ailleurs, la Commission n'a pas trouvé d'unanimité en interne sur le caractère abusif dans 5 cas, conduisant à un non-lieu à statuer. Ce dernier point est des plus interpellants puisque les locataires se retrouvent dans un flou et sans autre forme de recours possible.

La **localisation** du bien est le motif le plus fréquemment invoqué pour justifier le maintien du loyer, apparaissant dans 14 dossiers. Elle est suivie par la présence **d'éléments de confort** (terrasse, jardin, garage, ascenseur) cités dans 17 dossiers, et par l'état de rénovation ou la qualité des finitions, relevés dans 9 cas. Dans 3 des avis de non-révision, la Commission a reconnu des **problèmes d'habitabilité** – humidité, défauts électriques ou troubles de jouissance – sans pour autant requalifier le loyer d'abusif. Dans ces situations, des critères tels que la localisation, la réactivité du propriétaire ou bien l'engagement du bailleur à réaliser des travaux ont été jugés comme des critères justificatifs.

## Les éléments de “confort” : un critère “fourre-tout” pour justifier des dépassements hors de contrôle

La Commission est en principe tenue de fonder son appréciation sur la grille indicative des loyers, laquelle peut être complétée par des « éléments de confort » ou des « défauts de qualité » substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement (situation exceptionnelle, vue...).

Comme on peut le voir dans l'analyse des avis rendus, la majorité de ceux-ci se basent sur des éléments dits de confort pour justifier les loyers “raisonnables”, alors même qu'ils dépassent - parfois très largement - les loyers de référence de plus de 20%.

Nous avons analysé qualitativement ci-dessous les motivations de la CPL et les arguments utilisés pour justifier ces dépassements.

## L'argument de la localisation : premier critère pour justifier le dépassement du loyer de référence

Sur 14 avis mentionnant une localisation favorable, 13 considéraient le loyer non abusif. Il s'agit de l'argument qui revient le plus souvent pour justifier les avis défavorables. En voici quelques exemples:

- Dossier 25-066 Motivation: *“Nonobstant les problèmes d'humidité invoqués par le locataire, la Commission paritaire locative, à l'unanimité de ses membres, estime que le loyer (850,00 EUR) n'est pas abusif certainement au vu de la localisation du bien et le quartier.”*

- Dossier 25- 012 *“La Commission a pris en considération la localisation du logement dans un quartier particulièrement favorable de Bruxelles, l’absence de tout défaut de qualité intrinsèque au logement et la remise à neuf complète de l’appartement.”*

La CPL semble ainsi opérer, de facto, une distinction marquée entre des zones plus “favorables “ (favorisées?) et donc “défavorables” aux locataires (défavorisées?). Alors que le critère de la localisation paraît jouer un rôle significatif dans l’élaboration des avis rendus, cet argument n’est jamais étayé par des éléments objectifs et ne sont justifiés par aucun argument sérieux, autre que “ressenti” des membres de la CPL. C’est d’autant plus interpellant que le critère de la localisation est **déjà intégré** dans la grille des loyers: cette interprétation va au-delà de ce que prévoit la loi.

En effet, les discussions à la CPL devraient porter sur des éléments pas pris en compte (comme un jacuzzi, du marbre, des boiseries remarquables...) ou mal pris en compte dans le calcul du loyer de référence. La localisation pourrait être utilisée pour des localisations exceptionnelles comme une vue particulière mais le fait d’être dans un quartier favorisé est en principe déjà pris en compte dans le calcul du loyer de référence. Ceci ne peut donc pas être utilisé comme argument pour justifier un dépassement du loyer.

Enfin, la “double prise en compte” de la localisation pourrait avoir comme conséquence d’entériner encore plus les inégalités spatiales, en cloisonnant les populations précaires aux quartiers plus pauvres.

## Des éléments de confort déjà repris dans la grille

Le problème se pose aussi pour des arguments de confort qui sont déjà intégrés dans le calcul du loyer de référence tels que la présence d’un parking qui revient à 4 reprises, le PEB, la présence d’espace de rangement, la présence d’un espace extérieur privatif ou la superficie. Or tous ces éléments sont pris en compte dans le calcul du loyer de référence, la CPL ne peut donc pas en principe mobiliser ces arguments.

## Des dépassements autorisés pour des logements non-conformes

Plus interpellant, la CPL a remis des avis défavorables pour des logements qui présentent des problèmes de conformité. C’est le cas pour le dossier 25- 042 pour lequel la CPL remet cet avis: *“La Commission considère à l’unanimité de ses membres que le loyer n’est pas abusif parce qu’il n’excède pas de 20% le loyer de référence et en raison des caractéristiques du bien loué. Elle invite cependant la bailleuse à poursuivre ses efforts et effectuer les réparations nécessaires afin que le bien puisse être loué dans de bonnes conditions. La Commission est interpellée par la question de la conformité électrique du bien et invite les parties à prendre toutes les mesures pour mettre ces installations en conformité.”*

Comment la CPL peut-elle justifier le dépassement du loyer pour un bien qui présente des installations électriques non conformes tout en mentionnant des caractéristiques sans même mentionner celles-ci?

Bien que le loyer ne dépassait pas le loyer de référence de plus de 20%, la CPL peut juger du caractère abusif si un logement présente des défauts de qualité. Au regard de ce cas, on peut se demander quel type de défaut de qualité la CPL fait-elle référence si une non-conformité électrique n'a pas été acceptée ?

## Des arguments qui sortent de son champs d'évaluation

Un autre problème récurrent est le fait que la CPL s'appuie sur des éléments qui ne sont pas repris dans l'ordonnance et donc illégaux. Nous en avons relevé plusieurs:

### Des "hypothétiques travaux" : quand la bonne intention des bailleur.ses suffit

- Dossier 25- 030 - Motivation: *"La Commission estime à l'unanimité de ses membres que le loyer n'est pas abusif d'autant que le bailleur s'est engagé à effectuer les travaux nécessaires demandés par le locataire (châssis et hotte)."*

On peut ici s'étonner du fait que la CPL prend gage de futurs travaux, hypothétiques et sans preuve de devis, pour justifier un loyer abusif et ne tient pas compte du fait que le logement était dans un état préalable qui demandait des travaux.

### Pas de plainte des locataires quant à la qualité et l'entretien du logement = dépassement autorisé

- Dossier 25- 013 *"Les membres de la Commission ont considéré à l'unanimité, qu'il n'y avait pas lieu de considérer le montant du loyer comme abusif. Ils et elles relèvent que le locataire n'émet pas de plainte quant à la qualité du logement qui semble par ailleurs rénové, bien entretenu et que celui-ci est bien situé."*

Cet avis démontre bien le fait que la CPL s'appuie sur des éléments qui sortent de son champ et évoque l'absence de plainte du ou de la locataire. Elle fait également référence à la bonne situation du bien qui est déjà repris dans le calcul de la grille (voir infra). La rénovation d'un bien n'est quant à elle pas un critère en soi de confort, c'est le rôle et l'obligation du bailleur de rénover son bien et d'investir régulièrement dans celui-ci pour maintenir sa qualité.

## Des dépassements hors de contrôle

Un des problèmes principaux est que les avis n'indiquent pas le loyer de référence et ne permettent pas d'estimer les écarts réels entre les loyers de référence et les loyers pratiqués et jugés raisonnables. On se retrouve donc face à une situation où dès qu'un élément de confort est souligné, le loyer semble ne plus être soumis à aucune règle et peut dépasser allègrement le loyer de référence sans plafond. Pourtant, dans la majorité des cas, il ne s'agit

pas d'appartements disposant de jacuzzi ou d'équipements luxueux comme l'analyse le démontre.

## **Un manque de motivation et blocage pour absence d'unanimité**

Comme on le voit ci-dessus, les avis publiés ne mentionnent que très peu d'éléments pour refuser une demande de révision de loyer qui dépasse le plafond de 20%. Ils ne permettent pas de comprendre les motivations et les arguments qui ont amené à prendre les décisions, ce qui rend difficile la compréhension pour les locataires et ne permet pas d'avoir une jurisprudence.

Plus grave, certains dossiers - voire ci-dessous - sont bloqués suite à l'absence d'unanimité au sein de la CPL sans que l'on sache pourquoi, comme par exemple avec le dossier 25-035: "Après délibération, la Commission n'a pas rencontré l'unanimité requise au sein des membres pour considérer que le loyer pratiqué pour le bien sis à Ixelles est abusif au sens de l'ordonnance." On parle ici pourtant d'un loyer de 4.300 euros par mois. La clause d'unanimité semble donc être utilisée de manière abusive pour empêcher les locataires d'avoir les jugements auxquels la loi leur donne droit.

## **4. Une procédure à charge des locataires et qui reproduit les déséquilibres entre locataires et bailleur.ses**

Bien que la loi définisse une présomption d'abus lorsque le loyer réel dépasse de plus de 20% le loyer de référence, la charge de la preuve repose entièrement sur le ou la locataire et sur sa capacité et le temps dont il ou elle dispose. Mais surtout sur sa vulnérabilité et sa capacité à pouvoir assumer un risque d'expulsion.

En effet, c'est aux locataires de justifier pourquoi il ou elle a saisi la commission et demande une révision de son loyer et à lui ou elle de démontrer l'absence d'éléments de confort ou la présence de défauts de qualité substantiels.

Concrètement, cela implique de:

- vérifier la superficie réelle de son logement (la superficie inscrite sur le bail étant souvent erronée)

- prendre des photos / apporter les preuves de défauts dans le logement
- vérifier le PEB
- remplir un dossier par mail ou par écrit
- être présent lors de l'audition et de l'éventuelle conciliation durant son temps de travail (avec l'obligation de prendre congé et se rendre disponible)

Dans ce contexte de rapport déséquilibré, entreprendre des démarches auprès de la CPL relève déjà d'un certain courage et n'est pas donné à tous les locataires compte tenu des contraintes et du temps à mobiliser pour les démarches. Cependant, les principaux problèmes que nous avons relevés se situent davantage à l'étape de l'audition.

## Les auditions : du stress et des questions intrusives pour les locataires

Après la remise de leur dossier, les locataires et le bailleur sont convoqués à un rendez-vous où les deux parties sont présentes. Cette audition est présidée par le/la Président.e en présence de deux représentant.es des bailleur.ses et de deux représentant.es des locataires. Le ou la locataire ainsi que le bailleur.s peuvent être accompagné.e par un.e représentant.e (avocat.e, soutien, membre de la famille...)

C'est dans ce cadre que Wuune a accompagné plusieurs membres lors d'audiences devant la CPL.

Premier constat: nous avons été frappé.es par la différence de traitement entre les locataires et les bailleur.euse.s qui se caractérise notamment par des temps de paroles différenciés entre les locataires et les bailleur.ses. Ces derniers pouvant compter sur un temps de parole plus important et sont moins interrompus par le Président lorsqu'il ou elle évoque des éléments en dehors du cadre de la discussion<sup>6</sup>.

## Des questions hors sujet

Durant les auditions, les locataires accompagné.es par Wuune ont été soumis.es à des questions qui nous paraissent intrusives telles que : *“Comment vous sentez-vous dans votre logement, quartier ?”* ou *“Comptez-vous rester longtemps dans votre logement ?”*

Ces questions n'ont, selon nous, aucun rapport avec l'évaluation de la justesse d'un loyer ou des éléments de confort ou de défaut objectivables. Ces questions nous paraissent comme étant totalement déplacées et hors de propos: les réponses à celles-ci n'apportent aucun élément permettant d'évaluer l'adéquation du loyer pratiqué en lien avec la qualité intrinsèque du logement. Les questions relatives à l'expérience subjective ou aux perspectives de logement du ou de la locataire détournent également l'attention d'une évaluation objective de

<sup>6</sup> Par exemple, lors de l'audience du 22/12/2025 à laquelle Wuune a pris part, le bailleur a pu développer durant plusieurs minutes des arguments qui ne concernaient pas la justesse du loyer.

la qualité du logement. La nature intrusive de certaines questions ont néanmoins pour fonction de déstabiliser le locataire et être source de stress dans un contexte où, encore une fois, le rapport de force est déjà au désavantage du ou de la locataire.

Au cours des audiences, nous avons constaté à quel point ces questions placent les locataires dans une position défensive où ils doivent se justifier pour avoir saisi la commission. Alors qu'en réalité, c'est au bailleur.euse qu'il incombe de justifier pourquoi le loyer dépasse de plus de 20 % le loyer de référence.

## Mise à mal du principe de neutralité

Or, durant les auditions, nous avons pu observer des pratiques qui mettent à mal le principe de neutralité et d'indépendance en faisant peser la charge sur les locataires. Cette situation est encore aggravée par le manque apparent d'un encadrement du déroulement des audiences sur les temps de parole, ordre des interventions et types de questions recevables. Nous avons pu observer des temps de parole inégaux, souvent en faveur du propriétaire.

# 5. Des loyers évalués sur base du profil des locataires?

Tant au sein de cette commission et dans les débats parlementaires<sup>7</sup> que dans la presse<sup>8</sup>, il est régulièrement affirmé que, jusqu'à présent, la CPL n'atteint pas pleinement son objectif en ne touchant pas le "bon" public. Les locataires qui font appel à la CPL sont décrits comme ayant des revenus trop hauts, où encore des locataires qui cherchent à avoir des réductions de loyers alors qu'ils habitent des logements "tout confort"... Le profil des plaignant.e.s et le niveau de confort des logements justifieraient donc le dépassement du loyer de référence et expliquerait que la grande majorité des avis rendus par la CPL concluent à l'absence de caractère abusif du loyer.

Ces critiques visent à discréditer les locataires entamant les démarches et ne correspondent pas aux observations de Wuune dans ses accompagnements. En effet, le niveau de revenu des locataires accompagnés correspondait au salaire médian, ce qui contredit l'image de locataires à "hauts revenus".

Ces propos laissent à penser que la CPL évalue la justesse des loyers sur base d'un profilage des locataires. Ces éléments sortent du champ de la CPL et de la loi qui ne prévoit, à juste

<sup>7</sup> Par exemple, lors de l'audition des membres de la CPL au sein de la Commission du Logement du Parlement de la Région Bruxelles Capitale du 23/10/2025

<sup>8</sup> <https://bx1.be/categories/news/la-grille-des-loyers-rate-son-public-vise-la-plupart-des-plaignants-sont-des-locataires-de-logement-tout-confort/>; <https://trends.levif.be/immo/grille-loyers-bruxelles/>; <https://www.bruzz.be/actua/samenleving/ben-hamou-belooft-nieuw-huurprijzenrooster-voor-het-einde-van-het-jaar-2026-01-12>

titre, pas la prise en compte du profil socio-économique dans la détermination d'un loyer raisonnable. Ce jugement démontre, une fois de plus, une certaine suspicion à l'égard des locataires qui entament des démarches, tandis que les bailleur.ses ne sont pas questionnés sur l'origine de leur patrimoine, le nombre de logements mis en location, etc...

Selon cette analyse, la CPL serait principalement destinée à un public précarisé, occupant des logements présentant des défauts substantiels de qualité — mais dans une mesure limitée puisque l'insalubrité n'est pas de sa compétence. En effet, lorsque les défauts sont jugés trop importants, les dossiers sont déclarés irrecevables et réorientés vers le dispositif régional de lutte contre l'insalubrité, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)<sup>9</sup>. Le trouble de jouissance n'est pas repris non plus comme un critère pertinent.

Or, aucun passage de l'ordonnance qui établit la CPL ne restreint son champ d'application à un public spécifique ou ne fait mention que celle-ci devrait se concentrer sur des publics prioritaires. Au contraire, le texte semble viser toute situation dans laquelle un logement présente un loyer potentiellement abusif, indépendamment du profil de l'occupant ou du niveau de dégradation du bien.

En outre, le prisme qui exclurait les classes intermédiaires est arbitraire et injuste. Les loyers abusifs touchent des publics variés et cette vision fait dévier non seulement la CPL mais la politique du logement de son objectif. Le mal-logement n'est pas un phénomène réservé aux classes populaires. D'ailleurs, nous estimons qu'une régulation des loyers sur l'ensemble du marché est nécessaire pour freiner la hausse excessive des loyers en région bruxelloise. L'hypothèse selon laquelle il existe un marché locatif isolé pour les classes populaires, qui n'est pas affecté par les loyers élevés dans d'autres segments, est erronée.

Enfin, si les groupes les plus vulnérables ne se saisissent pas de la CPL, c'est en grande partie parce qu'ils craignent des représailles et la perte de leur logement et que la protection prévue dans l'ordonnance s'avère manifestement insuffisante.

D'ailleurs, l'asymétrie est réelle en termes de ressources financières et de nombreux propriétaires disposent d'un patrimoine conséquent et de revenus locatifs qui ne justifient en rien le besoin de dépasser les loyers de référence<sup>10</sup>. Dans les dossiers suivis par Wuune, on retrouve de nombreux.es multipropriétaires qui n'ont pas dû démontrer ou rendre compte de leur situation financière. Pourquoi la CPL ne mentionne-t-elle pas les profils des bailleur.euses qui sont auditionnés?

<sup>9</sup> Il faut aussi noter que le passage de la DIRL s'accompagne fréquemment d'une perte du logement pour le locataire pour insalubrité, ce qui est dans son désavantage évident.

<sup>10</sup> Ainsi, la moitié des locataires gagnent moins de la moitié des revenus de leur bailleur avant le transfert de loyer : <https://inegalites.be/Qui-sont-les-bailleur.ses-en-Belgique>

## 6. Non respect de la loi

### Absence de règlement d'ordre intérieur

A l'heure d'écrire ce rapport, aucun règlement d'ordre intérieur n'a été publié par la CPL. Ce ROI est pourtant prévu dans l'ordonnance. Or, celui-ci est absolument indispensable compte tenu de ce que nous avons pu observer et devrait permettre de mieux encadrer les auditions. La publication du ROI permettrait de contrôler:

- Le temps de parole,
- Les questions qui entrent dans le cadre de l'évaluation et celles qui sont hors de propos,
- Le rôle du ou de la Président.e .
- Comment contester lorsque ce ROI n'est pas respecté, notamment en ce qui concerne le rôle du ou de la Président.e. En effet, d'après l'arrêté du 24/01/2024, celui-ci doit veiller et garantir le bon déroulement des débats, sans qu'il ne participe dans les délibérations. Dans les faits, cette neutralité n'est, selon nous, pas toujours respectée puisque durant les auditions auxquelles Wuune a pris part, il s'est lui-même autorisé à poser des questions déplacées comme évoqué ci-dessus.

### Non respect des délais prévus par la loi

Sur les 6 demandes d'avis suivies par Wuune, aucune n'a été communiquée dans les délais prévus par la loi, à savoir deux mois à partir de l'introduction de la demande. Dans un des cas, les parties ont été entendues lors d'une audience 3 mois après le dépôt du dossier et notifiées de l'avis de la commission deux mois plus tard.

### Les colocations: le grand flou

La CPL semble mener un traitement particulier aux colocations alors qu'il n'existe aucune base pour le faire. La CPL est censée évaluer l'adéquation du loyer par rapport à la qualité intrinsèque du logement, indépendamment du profil ou de la composition de ménage des locataires.

Dans les cas que Wuune a suivi, bien que chaque colocataire disposait d'un bail individuel, la demande introduite était collective et portait sur un même logement. Or, la CPL a choisi de fragmenter cette demande en évaluations séparées par chambre, en appliquant des méthodes de calcul prévues pour des studios.

#### ***Cas d'Arthur (nom d'emprunt)***

Arthur habite une maison avec 6 autres locataires dans le quartier de Cureghem. Ensemble, ils ont introduit une demande de révision de loyer en octobre 2025 avec l'aide de Wuune.

Arthur (nom d'emprunt) revient sur leur parcours devant la CPL, d'abord le 4 novembre 2025, puis le 22 décembre en deuxième audition.

*“Déjà, le dispositif, il est intimidant. Tu fais face à cinq personnes dont le procureur du roi, donc c'est super impressionnant. Mais bon, nous, je trouve que la première fois, ça allait parce que du coup, on était en groupe, en collectif. On était quatre, et il y avait un rapport de force qui s'est équilibré un peu plus, où du coup, on sentait un peu à l'aise, et puis on était quand même motivés. On avait rédigé tout un texte. Donc on l'a lu, ça a pris vraiment pas longtemps, je pense 10 minutes même pas. Ils n'ont pas posé deux questions derrière ça.*

*Puis, c'est passé à la parole du proprio. Et en fait, lui, sa défense, c'était qu'il avait créé un genre de dossier frauduleux où il voulait expliquer aux membres de la CPL comment fonctionne le marché de l'immobilier [...]. Le procureur du Roi l'a recadré en lui disant qu'il n'y avait que des experts du marché de l'immobilier autour [...] qu'il fallait décrire ce qui fait que le bien a des qualités ou pas. Malgré la remarque, le propriétaire a continué et on l'a laissé faire, ça a duré vraiment longtemps.*

*Il a ensuite montré des photos du logement pour montrer aux membres de la Commission qui ont dit “ah c'est beau, vous êtes bien, vous avez du parquet, des hauteurs sous plafond”, il y avait un sous-entendu de, “vous êtes bien, de quoi vous plaignez”.*

*Puis, alors que ce n'était pas son rôle, il nous a demandé ce que l'on pensait être un loyer décent. Le procureur nous a posé la question, mais nous n'avions pas de réponse car nous n'avions pas discuté collectivement car cette première audience était censée évaluer si le loyer est abusif ou non.*

*Pendant tout le temps où s'exprimait le propriétaire, on avait noté des choses pour lui répondre, mais au final on n'a pas eu vraiment l'occasion. Je ne sais pas si c'est parce que le propriétaire avait monopolisé tout le temps ou s'ils n'étaient pas intéressés par notre réponse.*

*En sortant de l'audience, on s'est dit que ça c'était quand même bien passé parce qu'on avait globalement pu dire ce qu'on voulait et que la défense du propriétaire était catastrophique.*

*Mais une semaine après l'audience, ils nous ont envoyé un mail pour dire qu'étant donné que les baux étaient individuels, ils trouvaient que ça n'avait pas de sens de faire une démarche collective.*

*Et donc à partir de là, on a dû retourner à la CPL [pour une deuxième audience le 22 décembre]. Ils nous ont dit de juste parler de notre chambre et de comment on était dans le logement, mais sans parler de manière collective. Moi, j'ai demandé sur quoi ils allaient baser leur estimation du loyer, s'ils n'estimaient que pour la chambre. Et ils ont dit que comme l'outil ne prend pas en compte ce cas de chambre dans une coloc, ils allaient évaluer ça subjectivement.*

*Et donc bon, à partir de ce moment-là, je savais que c'était un peu une farce. J'ai parlé de ma chambre très rapidement et directement ils ont posé la question de quelle baisse de loyer j'espérais, en indiquant que ça allait influencer leur décision. Un représentant des propriétaires m'a dit "vous êtes dans l'abus, de quoi vous plaignez". Après ce moment, j'avais un peu perdu... j'ai répété les loyers et les surfaces de chaque chambre mais je n'avais plus beaucoup d'espoir. Ça n'a même pas duré une demi-heure je crois, on n'a plus rien ajouté de plus que ce qui avait été dit la dernière fois. Ça ne servait à rien. C'est juste pour donner des formes. Ils auraient très bien pu donner un avis dès le début. pour finalement nous faire revenir alors que j'avais l'impression qu'ils avaient déjà une idée. On n'a toujours pas la réponse mais je pense qu'ils ne vont pas dire que notre loyer est abusif."*

Ce traitement a un impact sur les [habitant.es](https://www.habitant.es) de colocation, qui souvent choisissent ce mode de logement pour des raisons économiques, mais aussi sur l'ensemble des [habitant.es](https://www.habitant.es) de Bruxelles: s'il est jugé acceptable de doubler le loyer d'une maison proposée en colocation, qui acceptera de louer à des familles nombreuses ?

## 7. Conclusion de nos observations

La conclusion est que plus de 7 demandes de révision sur 10 (74% précisément) sont rejetées en se basant sur des motifs flous, opaques, déjà repris dans le calcul, voire illégaux au regard de l'ordonnance (notamment l'intention de faire des travaux qui n'est pas un critère pour évaluer la justesse d'un loyer).

Faute de définition claire des « éléments de confort substantiels », nous constatons que la CPL a recours aux arguments de confort de façon abusive et sans éléments objectivables. Si l'objectif de l'ordonnance vise bien à lutter contre les loyers abusifs, on se retrouve ici face à un dispositif qui légitime, voire encourage les bailleur.ses à pratiquer des loyers abusifs dès lors qu'il loue un logement conforme. Un logement simplement « correct » peut être loué à des prix très largement supérieurs à la référence, sans réelle justification. Qui plus est, si leur locataire a des revenus qui permettent de justifier ce dépassement.

Cela donne l'impression d'une CPL acquise à la cause des bailleur.ses et qui ne prend position que lorsque les défauts d'un logement sont trop importants tout en justifiant globalement le fait que les loyers à Bruxelles peuvent largement dépasser les loyers de références si les logements sont de "bonne qualité". Cette interprétation nous apparaît sortir de l'esprit de l'ordonnance et intégrer des considérations qui vont à l'encontre de l'intérêt des locataires qui sont victimes de loyers abusifs. Il s'agit pour nous d'un renversement total du dispositif existant et qui, encore une fois, vise à justifier que les locataires devraient payer le prix fort pour se loger décentement.

Nous constatons ainsi qu'un logement doit souvent être à la fois indécemment **et** trop cher pour être reconnu comme abusif, tandis qu'un logement décent, même surévalué de manière

excessive, est considéré comme acceptable. Le seuil des 20 % n'est donc pas conséquent en pratique.

Cette interprétation contredit la communication officielle de la Région, qui présente pourtant ce seuil comme un critère central. En vidant la grille de sa fonction régulatrice, la CPL entretient une grande insécurité pour les locataires, qui ne peuvent ni anticiper les décisions ni comprendre les avis rendus. En pratique, la Commission ne corrige pas les dérives du marché locatif et elle contribue à les normaliser voir à les encourager, et les bailleur.ses qui, de fait dépassent la grille, ne font face à aucunes conséquences.

# Les conséquences pour les locataires

Dans les faits peu de baisse de loyers sont réellement appliquées et la CPL n'apporte aucune solution pour lutter contre les loyers abusifs. Au contraire, elle semble même légitimer les bailleur.ses qui louent à des prix prohibitifs et décourager les locataires à entreprendre des démarches.

## Les locataires n'osent pas entamer les démarches

Pour un.e locataire, faire reconnaître un loyer abusif, c'est une course d'obstacles : dossiers complexes, preuves difficiles à rassembler, absence d'accompagnement réel. Face à eux, les bailleur.ses sont souvent mieux informés et mieux représentés. Beaucoup sont au courant de l'existence de la grille et de la CPL mais n'osent juste pas affronter leur propriétaire. Et on ne peut que leur donner raison quand on voit le déroulement de celle-ci.

*Laura habite un studio qu'elle loue près de 900 euros par mois, près de 150 euros au-dessus du loyer maximum autorisé par la grille. Elle rejoint Wuune pour pouvoir être accompagnée dans ses démarches mais elle craint que les démarches auprès de la CPL ne dégradent les relations avec son propriétaire. Après analyse, nous avons découvert que le montant du loyer avait été augmenté entre deux baux courts, ce qui est illégal.*

*Après avoir rappelé le cadre légal applicable à Bruxelles, en particulier l'article 241 du Code bruxellois du Logement, qui interdit toute augmentation du loyer de base entre deux baux (hors indexation), le bailleur a accepté de ramener le loyer à un montant conforme au loyer précédent, à savoir 850 euros.*

*Cette victoire est importante car elle montre que des augmentations de loyers illégales peuvent être contestées efficacement. Cependant, le loyer de Laura reste toujours au-dessus du loyer de référence, et elle n'ose pas saisir la CPL de peur de perdre son logement.*

## “Si vous n’êtes pas content.e, vous n’avez qu’à partir!”

Wuune a pu faire le constat que de nombreux.ses locataires hésitent à entreprendre les démarches par peur des représailles de la part de leur bailleur, de se voir remettre un congé locatif, un non renouvellement du bail.

Le simple fait de demander des informations sur le loyer pratiqué et le dépassement du loyer de référence fait l'objet de réponse qui laisse peu de doute sur les intentions du bailleur: “vous n'aviez qu'à pas prendre ce logement”, “vous pouvez partir si cela ne vous convient pas”, “il faudrait peut-être vous trouver un autre travail pour avoir plus de revenus”... Voire carrément de “suggérer” au locataire de se trouver un autre travail.

Les locataires qui décident d'entreprendre des démarches pour demander un avis de la CPL et la révision de leur loyer s'exposent donc à des risques de représailles dès l'entame de la procédure, au moment où le bailleur est informé des intentions du locataire.

Le législateur, ayant conscience de ce risque, fait bénéficier aux locataires saisissant la CPL une protection de trois mois contre les expulsions à compter de la saisine du dossier. Non seulement cette période s'avère trop limitée pour protéger réellement les locataires qui s'exposent à la non-reconduction de leur bail, le refus de travaux nécessaires, le chantage de garder la garantie locative...

## Les locataires qui osent aller en CPL sortent désabusé.e.s de la procédure

Pour les locataires qui ont osé franchir le pas et qui n'ont pas obtenu gain de cause, ils et elles continuent à payer un loyer trop élevé. Pour les locataires que nous avons accompagnés, ce sont des mois de procédure et d'attente pour rien avec le sentiment d'avoir perdu leur temps. Ils et elles en sortent fortement désabusé.es et avec le sentiment qu'encore une fois, les bailleur.ses ont tous les droits et ne prennent aucun risque à pratiquer des loyers trop chers. Et il est fort probable qu'à la moindre occasion, le bailleur préférera arrêter le bail et mettre un locataire plus docile à sa place.

## Une impunité des bailleur.ses qui peuvent continuer à louer à des prix abusifs

Présentée comme paritaire, la CPL fonctionne surtout comme une chambre de compromis où les bailleur.ses ont le pouvoir de tout bloquer. Les décisions sont souvent timides ou symboliques : petites baisses, accords informels, refus de qualifier l'abus. Les bailleur.ses récidivistes ne risquent rien. Même quand un loyer est jugé abusif, la décision ne vaut que pour ce cas précis et est de tout façon non-contraignante. En cas de refus, le ou la locataire doit se relancer dans une procédure en justice de paix. Autant dire que peu de locataire vont jusqu'au bout et que nombreuses sont les personnes qui abandonnent, dépité.es. Pour le reste, aucun effet sur le marché, voire un effet contraire qui légitime les loyers au-dessus de la grille.

***“C'est une illusion de régulation, pas un outil de justice sociale.”***

# Les causes : une grille indicative et une CPL mal conçue dès le départ

Les constats repris ci-dessus sont à la fois liés à des problèmes de fonctionnement interne et des problèmes plus structurels provenant de la conception et de l'ordonnance 2021-10-28/22 qui encadre la CPL<sup>11</sup>. À cela, s'ajoute un possible manque de moyen.

## Une grille des loyers indicative

Le marge discrétionnaire octroyée aux membres de la CPL pour compléter la grille des loyers indicative dans leur évaluation des loyers pratiqués s'avère **illimitée et arbitraire**, et pose problème pour la fiabilité de l'outil. En outre, des débats ont eu lieu ces derniers mois pour tenter de réviser les modalités de calcul à la hausse en justifiant qu'un nombre trop important de biens seraient au-dessus de celle-ci et en se basant sur des données des agences immobilières représentant sur les baux dans le haut du marché. Pourtant, cette grille a déjà fait l'objet d'indexation et de révision plusieurs fois.

## Des décisions à l'unanimité qui bloquent de nombreux dossiers

L'article 107/3 de l'ordonnance stipule que : *“A l'unanimité de ses membres, la commission paritaire locative pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.”*

Cet élément est un des freins principaux qui empêche le bon fonctionnement de la CPL sachant que celle-ci est composée de représentant.e.s des locataires et des propriétaires. En effet, il suffit qu'un.e seul.e représentant.e s'y oppose pour que le loyer ne soit pas considéré comme abusif.

Cela aboutit à des situations surréalistes où la CPL n'arrive pas à se mettre d'accord et laisse donc les locataires sans décision comme nous le soulignons ci-dessus. Surtout, dans une situation de rapport déséquilibré, comment peut-on imaginer donner le même poids aux deux parties?

Le statu-quo dans une situation d'inégalité bénéficie toujours au plus fort puisque rien ne change. L'ordre est préservé.

<sup>11</sup> [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/article.pl?language=fr&lg\\_txt=f&cn\\_search=2021102822](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=fr&lg_txt=f&cn_search=2021102822)

## Des avis non contraignants

Même lorsque la CPL constate un abus, le/la propriétaire n'est pas tenu.e à faire baisser le loyer. C'est, encore une fois, au locataire ou à la locataire d'entamer une procédure (payante) devant la justice de paix afin d'obtenir la baisse de loyer. Cette situation empêche à bien des égards d'aboutir à de réelles baisses de loyer.

## Une très faible protection des locataires face aux représailles des bailleur.ses

Actuellement, la protection des locataires qui osent contester leur loyer est de trois mois à partir de l'introduction du dossier. Celle-ci est tout à fait insuffisante, les exposant à des représailles des propriétaires.

Lorsqu'on risque de se retrouver à la rue, on est en position de faiblesse : négocier avec son/sa bailleur.eu.se devient une bataille perdue d'avance.

## Un manque de moyens

Enfin, il semble que la charge de travail de la Commission a été sous-estimée. On ne compte qu'une secrétaire pour gérer l'afflux de dossiers, ce qui entraîne le non-respect des délais et des procès verbaux au niveau de détail variable.

## Un rôle problématique du président

Le positionnement du président de la CPL nous semble également préoccupant, il semble à fragiliser la neutralité et l'impartialité que cette fonction est censée incarner. En tant que garant du bon déroulement des audiences et de l'équilibre entre les parties, le président devrait assurer un cadre strictement neutre, respectueux et équitable. Or, dans les situations observées et rapportées, son attitude contribue parfois à renforcer les déséquilibres existants.

Dès l'introduction des audiences, le président insiste régulièrement sur le caractère purement indicatif de la grille des loyers et sur la légitimité des dépassements, avant même l'examen des faits. Ce rappel systématique tend à banaliser les loyers élevés et à placer les bailleur.ses dans une position de confort, tout en fragilisant d'emblée la demande des locataires.

D'autant que la présentation des membres est souvent déséquilibrée : les représentants des bailleur.ses sont introduits de manière détaillée et valorisante, tandis que ceux des locataires sont simplement mentionnés, sans mise en contexte. Ce déséquilibre symbolique renforce un rapport de force déjà profondément inégal.

Ce positionnement contribue à affaiblir la crédibilité de la CPL, à brouiller le cadre d'analyse et à renforcer la perception d'un dispositif biaisé en faveur des bailleur.ses. Quel peut alors

être le mécanisme de contrôle, de recours en cas de manquement du président à son devoir de neutralité et d'impartialité? À l'heure actuelle, aucune procédure claire n'existe pour contester ou signaler un comportement problématique.

## Conclusions

Le constat est que le cadre juridique réglementaire reste vague sur plusieurs points du fonctionnement de la CPL et laisse une grande marge d'appréciation aux membres de la CPL. Bien qu'une certaine marge d'interprétation et la possibilité d'une évolution des connaissances soient souhaitables dans un nouvel outil de régulation des loyers, ce manque de clarté dans le cadre juridique menace la légitimité démocratique de l'instrument et son impact sur la situation des locataires, d'autant plus compte tenu du rapport de force déséquilibré entre les propriétaires et les locataires, et entre leurs représentants respectifs au sein de la commission.

En outre, cela met en péril le développement d'une jurisprudence qui peut apporter une sécurité juridique tant aux locataires qu'aux bailleur.ses. Tout cela rend d'autant plus nécessaire l'adoption de directives claires et transparentes qui protègent les locataires, qui se trouvent par définition dans une position vulnérable vis-à-vis de leur bailleur en raison de leur dépendance vis-à-vis de ces derniers et de leur vulnérabilité. Ces directives permettraient aussi une évaluation équitable des loyers dans le respect du cadre juridique.

La CPL va actuellement à l'encontre de ses objectifs : elle valide et confirme les déséquilibres du marché et justifie, voire encourage, les loyers abusifs sauf en cas de problèmes flagrants et pour des profils de locataires qui semblent triés sur le volet.

Ces mesures donnent l'illusion d'une protection, mais en réalité, elles laissent les locataires seul.e.s face aux abus. Elles prétendent équilibrer un droit fondamental – le droit au logement – avec une logique de marché fondée sur l'enrichissement privé. Ce compromis est absurde et inacceptable.

# Des vraies solutions pour lutter contre les loyers trop chers

Aujourd'hui nous poussons un cri pour exiger des lois qui garantissent vraiment nos droits en tant que locataires. Comme des dizaines de milliers de Bruxellois.es, nous avons besoin d'une baisse drastique des loyers, d'une régulation qui garantisse notre droit au logement.

Nous refusons d'être les victimes silencieuses de cette injustice. Nous nous mobilisons pour une véritable régulation des loyers et une politique du logement qui serve enfin l'intérêt des habitant.e.s, et non celui des investisseur.euse.s.

## 8. Nos solutions

**Un encadrement automatique des loyers pour tous les logements (y compris les collocations) :** c'est à la Région de réguler les loyers, pas aux locataires. Le contrôle doit être automatique et mené par l'administration et fait sur base d'une grille contraignante.

**Une grille des loyers contraignante et des critères justes :** c'est au marché de s'adapter à la grille et non l'inverse. Cette grille des loyers doit refléter l'état et la qualité intrinsèque des logements. Un dépassement de la grille doit être considéré comme une infraction par défaut et les bailleur.euse.s devraient démontrer l'éventuelle justification par les caractéristiques exceptionnelles d'un bien.

**Des sanctions effectives contre les loyers abusifs :** des amendes doivent être imposées et un remboursement intégral des montants perçus illégalement doit être exigé à l'encontre des bailleur.euses abusif.ves.

**Dès aujourd'hui, un cadre juridique plus protecteur, transparent et accessible pour les locataires:** la CPL doit fonctionner de façon plus efficace, mieux accompagner et protéger les locataires dans leurs démarches de baisse de loyers et obliger les bailleur.euses à se conformer aux décisions.

**Une politique qui s'attaque au niveau général des loyers,** avec des outils adaptés (un gel ou une baisse générale des loyers...).

## Nos demandes

Ces demandes s'adressent, d'une part, à toutes les parties qui impactent ou peuvent impacter le fonctionnement de la CPL dans le cadre législatif actuel, et d' autre part, au parlement et au gouvernement de la Région Capitale Bruxelles que l'on invite à améliorer l'outil existant à travers des changements du Code Logement ou des arrêtés du gouvernement.

## Dès aujourd'hui, une CPL plus transparente

Bien que nous ne défendions pas le modèle de la CPL, nous estimons que son fonctionnement doit être revu dès aujourd'hui. La CPL doit se limiter à évaluer les défauts substantiels et les éléments de confort, et leur impact sur la détermination d'un loyer raisonnable sur base de critères objectifs, transparents.

Nous demandons:

- La publication immédiate du ROI prévu par l'ordonnance, condition indispensable au respect des principes de sécurité juridique, d'égalité de traitement et de transparence.
- L'adoption et la publication de lignes directrices claires et contraignantes définissant précisément :
  - les éléments de confort substantiels pouvant justifier une dérogation à la grille;
  - les défauts substantiels de qualité devant entraîner une baisse du loyer ;
  - les modalités d'évaluation de ces éléments.
- Le respect de la présomption de loyer abusif prévue par la loi : tout loyer dépassant de plus de 20 % le loyer de référence doit être considéré comme abusif, sauf justification objective, documentée et strictement encadrée. Toute dérogation à la grille de loyers peut uniquement être justifiée par la présence des éléments de confort et/ou des défauts de qualité substantiels.
- L'interdiction des motivations vagues ou subjectives telles que le « ressenti », la « bonne localisation » ou la « qualité perçue du quartier », déjà intégrées dans la grille de loyers.

## Le respect du cadre législatif et un traitement identique pour tous les logements et les locataires

La CPL doit respecter l'application du cadre législatif qui permet d'évaluer l'adéquation entre la qualité intrinsèque du logement et le prix du loyer sur l'entièreté du marché locatif privé, comme c'est prévu dans le texte de l'ordonnance, indépendamment du profil socio-économique et la composition des locataires ainsi que du type de bail.

Nous entendons également par là l'application non discriminatoire de la présomption d'un loyer abusif, notamment pour les logements en colocation ou le coliving.

Nous demandons :

- La fin du traitement particulier réservé aux colocations qui est arbitraire et injuste, consistant dans certains cas à diviser le loyer réel afin d'évaluer un loyer fictif par cohabitant comme s'il vivait seul dans un logement.
- Une évaluation objective des loyers qui est uniquement et strictement basée sur la qualité intrinsèque du logement (ou son environnement), comme le cadre juridique le prescrit. L'évaluation du ou des hypothèses relatives au profil socio-économique des locataires n'y ont pas leur place.

## Une processus de prise de décision plus équilibré

Nous rejetons l'imposition de l'unanimité dans l'évaluation du loyer qui entrave à la fois au caractère collégial de la prise de décision et à l'équilibre des décisions. La possibilité pour un.e seul.e représentant.e d'empêcher, par son veto, l'évaluation d'un loyer comme abusif renverse en réalité le principe prescrit de la présomption de loyer abusif et place ainsi, par définition, tant le locataire concerné que les représentants du locataire dans une position défensive. Dans les faits, un loyer n'est pas considéré comme abusif, quel que soit le montant dépassant le loyer de référence, sauf si tous les membres de la CPL sont d'accord sur le caractère abusif. Cela place injustement les représentant.es des propriétaires dans une position dominante.

Nous demandons:

- Une réforme du processus de prise de décision dans la CPL qui garantit un rééquilibrage du rapport de force entre locataire et bailleur :
  - soit l'imposition d'une prise de décision concernant l'évaluation du loyer par majorité qualifiée (moitié + 1 )
  - soit le maintien de la prise de décision par unanimité mais en respectant la présomption du loyer abusif: si un loyer dépasse de 20% le loyer de référence il est *a priori* considéré abusif sauf s'il y a un consensus parmi les membres de la CPL de ne pas le considérer comme tel.

## Renverser la charge de la preuve sur les bailleur.ses

Dans la logique d'une présomption de loyer abusif, il appartient, selon nous, au bailleur d'apporter des arguments qui démontrent pourquoi un loyer supérieur de 20 % au loyer de référence serait justifié. Il n'est pas normal que ce soit au locataire d'apporter les preuves de défauts ou de manquements pour justifier le fait que le loyer soit abaissé au loyer de référence.

Nous demandons :

- Un respect strict des rôles et des tâches des membres et du président de la CPL dans l'évaluation des loyers. Le rôle du président est d'encadrer et de faciliter les débats et la délibération, et non d'y participer. Il est essentiel que le président exerce cette fonction de manière neutre et il n'est pas de son ressort de poser des questions de fond lors de l'interrogatoire du locataire et du bailleur.
- L'interdiction de questions suggestives et intrusives qui prétendent évaluer l'expérience subjective des locataires, leur profil socio-économique ou la composition de leur ménage et qui ne concernent donc pas la qualité intrinsèque de leur logement. Ces questions n'ont pas leur place dans les délibérations de la commission, conformément à l'esprit du texte.

## Renforcer l'accessibilité et l'accompagnement des ménages les plus vulnérables afin de saisir la CPL

Nous demandons:

- Une simplification de la procédure actuelle afin d'alléger autant que possible la charge qui pèse sur les locataires.
- Une plus grande prise en compte du rapport de force déséquilibré entre les locataires et les bailleur.ses dans le cadre des auditions, a minima: une répartition des temps de parole réellement équitable afin que les locataires puissent expliquer leur situation en toute sécurité et dénoncer les abus dont ils sont potentiellement victimes.
- Une approche et une action de sensibilisation proactive, accompagnée par des ressources, de la part de l'administration et d'autres services publics tels que le CPAS pour rechercher les locataires dans des situations locatives potentiellement abusives.

## Le respect de la loi et des moyens pour faire fonctionner correctement

Nous demandons:

- Le respect des délais depuis l'introduction des demandes jusqu'à la publication des rapports sur le site.
- Des compte-rendus plus détaillés qui mentionnent le loyer pratiqué, le loyer jugé raisonnable et les arguments pris en compte dans l'évaluation du loyer.
- Le renforcement du secrétariat et une professionnalisation du fonctionnement de la CPL. Nous demandons en outre un cadre qui permette d'effectuer des visites à domicile lorsque cela s'avère nécessaire dans le cadre de l'examen des qualités intrinsèques d'un logement, et ce, de manière systématique, professionnelle et équitable.

## Une meilleure protection des locataires face aux bailleur.ses qui pratiquent des loyers abusifs

Nous demandons:

- Une prolongation de la période de protection de trois mois actuellement en vigueur contre la résiliation du contrat de location par le bailleur à une période de trois ans à l'issue de la procédure. En outre, tout refus de renouvellement du contrat dans ce délai doit être motivé et peut être contesté devant un juge de paix, où les motifs invoqués concernant la procédure engagée devant la commission doivent être considérés comme non fondés.

## Des avis contraignants et des sanctions pour forcer les baisses de loyer

Nous demandons:

- De rendre les avis de la CPL contraignants. Les avis doivent fixer un loyer maximal jugé raisonnable et les bailleur.ses qui ne respectent pas ce loyer doivent être sanctionnés.
- De prévoir une sanction pour les bailleur.ses qui menacent les locataires, avant ou pendant que ceux-ci saisissent la CPL, ou qui les dissuadent illégalement de contester le loyer.
- Un remboursement intégral et non facultatif au locataire des parties du loyer abusif indûment reçus par le bailleur depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance ou depuis le début du bail.

## Vers un réel encadrement et une baisse de loyers

Nous constatons que les dispositifs actuels sont trop limités pour lutter contre les loyers excessifs en région bruxelloise et ne constituent donc pas un vrai encadrement des loyers.

Les changements proposés ci-dessus au niveau du fonctionnement et du cadre juridique pourraient améliorer cet instrument, mais nous estimons que seule une véritable régulation des loyers accompagnée d'une baisse des loyers permettra de répondre à la crise de l'accessibilité financière sur le marché locatif bruxellois.

Nous demandons donc:

- **Un encadrement de loyers général et automatique:**
  - appliqué sur l'entièreté du marché du logement (coliving, colocation...)
  - basé sur un cadre transparent et clair: une grille des loyers juste et des lignes directrices claires et transparentes pour toute déviation de la grille basée sur la qualité du logement et le coût réel porté par le.a bailleur.euse pour fournir le logement.
  - contraignant et automatique: c'est l'administration de la Région Capitale Bruxelles qui doit contrôler les loyers. Nous demandons des contrôles des prix de loyers automatiques lors de l'enregistrement des baux ainsi que des contrôles aléatoires significatifs dans tout le marché<sup>12</sup>.
  - accompagné d'un contrôle renforcé du respect des normes minimales de qualité des logements: l'introduction d'un certificat de conformité obligatoire

<sup>12</sup> En pratique, les dépassements pourraient être sanctionnés par une amende qui permettrait de financer ces contrôles, au moins dans un premier temps. Cette politique est donc possiblement à somme nulle.

pour la mise en location de tous les logements pourrait être une piste à explorer (comme c'est déjà partiellement le cas à Gand, par exemple).

- **Une baisse de loyers de 20%** par rapport à la grille des loyers existante, soit un retour aux loyers d'il y a 10 ans augmentés de l'indexation depuis
  - ainsi qu'une limitation de l'indexation des loyers (plafonnement à 2%).

## 9. En conclusion

La CPL, dans sa forme actuelle, ne protège pas les locataires. Elle maintient l'illusion d'un contrôle tout en laissant le marché fixer les règles et en individualisant un problème systémique : chaque locataire est seul·e face à son propriétaire dans un rapport de force inégal. Nous demandons au prochain gouvernement une réforme profonde, pour que le droit au logement abordable soit une réalité sociale, pas une promesse vide.

***“Un logement est un droit, pas une marchandise. Encadrons les loyers, renforçons les droits des locataires !”***



**WUUNE**  
Syndicat  
d'habitant·es

## 10. Le syndicat Wuune

Lancé début 2024, Wuune est un syndicat d'habitant.e.s auto-organisé et totalement indépendant qui mène des actions collectives en faveur du droit à un logement décent. Wuune est une association de fait et fonctionne sur base de cotisations et de dons. Il s'agit d'un syndicat d'action, pas un syndicat de services: nous faisons avec et pour nos membres. L'objectif de Wuune est que chacun·e habite un logement abordable, de qualité et adapté à ses besoins, sans discrimination.

Les difficultés que nous éprouvons dans nos logements concernent trop d'habitant.es pour que ce soit de notre faute : c'est au contraire le résultat de politiques défailtantes et d'abus de pouvoir de nombreux propriétaires-bailleur.ses. Face à ces enjeux, les membres de Wuune croient en la force de l'organisation collective, de la solidarité et en la culture de victoires, même petites en apparence.

Cette solidarité, nous pensons qu'elle peut se faire entre les habitant.es qui vivent et font vivre Bruxelles, qu'on soit locataire ou propriétaire-occupant.es.

Plus d'informations sur : [www.wuune.be](http://www.wuune.be)

### Les actions de Wuune contre les loyers trop chers

Après le vote d'avril 2025, Wuune a été contacté par de nombreux locataires souhaitant être accompagné.es pour contester un loyer abusif. Par le biais des permanences organisées chaque mois, le syndicat a pu suivre plusieurs dossiers de membres souhaitant demander une révision de leur loyer. Wuune a accompagné une dizaine de personnes, situations, dans les différentes démarches, depuis le montage du dossier jusqu'aux éventuelles audiences devant la CPL.

Nous avons mobilisé des ressources et du temps **bénévole** de plusieurs de nos membres pour accompagner nos membres locataires faisant face à ayant des loyers au-dessus de la grille et souhaitant saisir la CPL. Ce travail a consisté en des visites à domicile, la mesure des superficies, des temps de formation, des échanges avec des bailleur.euse.s, des permanences, la préparation d'audiences et l'accompagnement lors de celles-ci, une veille sur les décisions, des rencontres avec des acteurs du logement spécialisés sur la question...

### Méthodologie du rapport

Ce rapport est le fruit d'un travail de plusieurs mois qui se base sur :



- Des situations de membres que Wuune a accompagné : 17 membres victimes de loyers présumés abusifs (qui n'ont pas tous.tes déposé un dossier à la CPL)
- L'analyse des avis rendus par la CPL
- Des données collectées via des échanges et réunions
- Des rencontres et échanges avec différents acteurs du secteur et membres de la CPL
- Une analyse des articles de presse concernant la CPL.

Rédigé en janvier 2026.

Merci à tous.tes les membres qui se sont impliqué.es de près ou de loin dans la rédaction de ce rapport.



