

# L'encadrement des loyers à Bruxelles

Nicolas BERNARD

*Brupartners*

Bruxelles, le 28 mars 2022



# Plan

- I. Contextualisation
- II. L'ordonnance du 28 octobre 2021
- III. Questionnements

# I. Contextualisatie

## 1. Start probleem

- a) Huur die zwaar weegt op het budget van een huishouden...
- b) ...die toeneemt...
- c) ...sneller dan de inflatie
- d) Demografische factor
- e) Bouw

## 2. Een verergerd huurprobleem in het Brussels Gewest

- a) In absolute cijfers
- b) In relatieve cijfers
- c) In verhouding tot huurders

## 3. Het begin

- a) Voor de bestrijding van buitensporige huurprijzen
- b) Voor de paritaire huurcommissie

# II. L'ordonnance du 28 octobre 2021

## 1. Lutte contre les « loyers abusifs »

- a) Définition
- b) Obligation générale du bailleur
- c) Introduction de la demande de révision
- d) Organe compétent
- e) Prise d'effet du loyer révisé
- f) Révision triennale des baux de neuf ans
- g) Lissage des loyers de courte durée

## 2. Commission paritaire locative

- a) Mission
- b) Baux éligibles
- c) Composition (membres, rémunération)
- d) Saisine (titulaires de la saisine, gratuité)
- e) Avis (contenu, motivation, vote, non contraignant, publicité)
- f) Procédure (délai, recevabilité)
- g) Aspects institutionnels

### 3. Mention du loyer de référence dans le contrat de bail

- a) Cadre législatif applicable jusqu'alors
- b) Nouveauté actuelle
- c) Intérêt escompté

## 4. Entrée en vigueur et dispositions transitoires

a) Application aux contrats en cours ?

b) Date d'entrée en vigueur

- pour la lutte contre les loyers abusifs
- pour la commission paritaire locative
- pour l'affichage du loyer de référence

# III. Questionnements

## 1. Lutte contre les loyers abusifs

- a) « Le » loyer de référence ?
- b) Dépassement autorisé de 20% et majoration possible du loyer de référence : redondance ?
- c) La grille de loyers (fiabilité, actualité)
- d) Quels critères pour la révision du loyer ?
- e) Liaison à la salubrité
- f) Redondance avec l'indemnité actuelle pour le trouble de jouissance ?

g) Risques dans le chef du bailleur :

- désinvestissement du bien (ou de la location en général)
- sur-exploitation des seuls critères de qualité répercutés par la grille (au détriment des autres)
- instrumentalisation de la grille
- basculement du bien dans des activités plus rentables (colocation, hébergement touristique)
- multiplication des baux de (très) courte durée
- gonflement du forfait pour charges (communes)

- h) Temps minimal d'attente pour l'introduction d'un recours...
- i) ...mais absence de délai maximal
- j) Rétroactivité limitée dans le temps
- j) Assujettissement des baux conclus par un opérateur immobilier public ?
- k) Un recours annoncé à la Cour constitutionnelle
- l) Une nécessaire adaptation des annexes au contrat de bail
- m) Une extension de la grille aux A.I.S. et/ou à l'allocation-loyer ?

## 2. Commission paritaire locative

- a) Des modalités encore à définir
- b) Une saisine très (trop ?) large (« toute personne intéressée », à propos simplement de la « justesse » du loyer)
- c) Utilité de la saisine par le bailleur en cas de différence négative de 30% entre le loyer convenu et le loyer de référence ?
- d) Avantage par rapport à la saisine directe du juge ?
- e) Quelle participation des bailleurs ?
- f) Les réticences des locataires

- g) Exemption (trop large ?) des opérateurs immobiliers publics
- h) Quel attrait pour un organe dont les avis sont non contraignants... ?
- i) ...et, même en cas d'accord, insusceptibles d'exécution forcée (via homologation par la juge de paix) ?
- j) Premier bilan de l'entrée en vigueur ?

### 3. Mention du loyer de référence dans le contrat de bail

- a) Utilité d'une mention si tardive ?
- b) Quelle efficacité pour la sanction ?
- c) Risque d'effet pervers
- d) Premier bilan de l'entrée en vigueur (contrat-type de bail et annexes officielles) ?

**Merci pour votre attention !**

*nicolas.bernard@usaintlouis.be*