

## Loyer et charges

### CBL, ART. 224

En principe, le loyer est considéré comme librement fixé par le preneur et le bailleur.

#### LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS.

A titre d'information, le Gouvernement publie sur son site internet<sup>1</sup> une grille indicative des loyers, grille non contraignante. Bailleur et preneur peuvent se référer aux prix indiqués dans la grille pour s'informer des loyers pratiqués en Région bruxelloise. Les prix renseignés dans cette grille peuvent servir à comparer si le loyer indiqué dans le bail s'éloigne fortement, à la hausse comme à la baisse de celui indiqué dans la grille pour le type de logement concerné.

**LA FIXATION DU LOYER se fait à la conclusion d'un bail. Jamais au moment de la prolongation d'un bail. Le loyer peut être révisé, en cours de bail, sous certaines conditions.**

**LE LOYER PEUT ETRE INDEXE, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si le bail prévoit le contraire. Si le bailleur n'en fait pas la demande par écrit, il ne peut y avoir indexation.**

**LES CHARGES sont fixées en vertu du bail et toujours séparées du loyer.**

**LE PRECOMPTE IMMOBILIER ne fait pas partie des charges, mais peut être défalqué du loyer sous certaines conditions.**

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

*Nos permanences:*

Social et juridique

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)

Mercredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »*

*Fiche réalisée en juin 2008  
Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Calcul du loyer et des charges



Rue Berckmans 131

1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

<sup>1</sup> <https://bx1.be/news/grille-des-loyers-bruxelles/>

## REVISION DU LOYER

### CBL, ART. 240 ET 241

Le Code du Logement Bruxellois autorise la révision du loyer, à la hausse comme à la baisse, sous certaines conditions. Seul un contrat conclu pour une durée équivalent à la vie du preneur (contrat à vie) peut exclure la faculté de révision du loyer.

#### POUR LES CONTRATS DE 9 ANS OU PLUS :

**Le locataire ou le bailleur peut demander une révision du loyer, mais uniquement entre le 9ème et le 6ème mois qui précèdent l'expiration d'un triennat.**

A partir de la demande de révision, deux solutions sont possibles :

soit les parties sont **d'accord sur le principe et sur le montant**

soit elles ne le sont pas et **le demandeur peut saisir le juge de paix** entre le **6ème et le 3ème mois** précédant l'expiration du triennat en cours.

**Le juge peut accorder une révision dans 2 cas:**

-Le juge peut accorder une augmentation ou une diminution de loyer si le demandeur prouve que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de minimum 20% au loyer payé au moment de la demande.

-Le juge peut accorder une augmentation au bailleur s'il peut justifier que la valeur locative normale est supérieure de 10% au moins par rapport au loyer payé au moment de l'introduction de la demande,

en raison de travaux qu'il a effectués à ses frais dans le bien loué. (Les travaux entrepris pour que le bien soit en conformité avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 11 du Code n'entrent pas en ligne de compte.)

**Exception :** Aucune augmentation de loyer ne peut être accordée dans le cadre de la révision triennale pour des travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou adapter le logement à la situation de handicap ou perte d'autonomie du preneur si ces travaux ont déjà donné lieu à une augmentation de loyer entre parties.

## LE LOYER PEUT ETRE PLAFONNE

### CBL, ART.241

Si des contrats de courte durée (moins de 3 ans) successifs ont été conclus avec différents preneurs et que le bailleur met fin à ces contrats, il ne peut pas louer le bien à un nouveau preneur pour un loyer de base plus élevé, sauf la majoration résultant de l'indexation et ce pendant les 9 années suivantes (débutant au 1<sup>er</sup> bail de courte durée).

## CHARGES LOCATIVES

### CBL, ART. 224 §2

**En vertu du bail**, les charges sont soit :

**Forfaitaires** : on ne peut faire aucun ajustement unilatéral mais le locataire et le propriétaire peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision ou leur conversion en frais réels,

**Correspondantes à des dépenses réelles** : les documents justificatifs doivent être produits. Les charges doivent être **mentionnées dans**

**un compte distinct du loyer**, c'est une règle impérative.

Le locataire peut exiger du bailleur la restitution de toutes les sommes payées en trop. Il doit en faire la demande au bailleur par lettre recommandée pour des montants échus et payés au cours des 5 années qui précèdent l'envoi de la lettre recommandée. L'action en justice pour recouvrement se prescrit dans le délai d'un an à compter de l'envoi de la lettre recommandée.

## INDEXATION

### CBL, ART.225 et ART. 1728BIS DU CODE CIVIL

Si le contrat l'indique, le loyer peut être indexé une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Le contrat peut prévoir qu'il n'y aura pas d'indexation.

Le bailleur doit **demandeur l'indexation par lettre recommandée au locataire.**

**Elle n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les 3 mois qui précèdent le mois de la demande. Il y a expiration au bout d'un an. Un contrat verbal ne peut être indexé.**

## PRECOMPTE IMMOBILIER

Le précompte immobilier<sup>2</sup> est un impôt à charge du propriétaire. Une réduction du précompte est prévue quand un locataire est reconnu grand invalide de guerre ou personne handicapée ou personne « à charge ». Cette réduction bénéficie au locataire qui peut la défalquer de son loyer s'il en avise le bailleur et la lui demande par écrit.

<sup>2</sup> Information sur les montants de réduction du précompte immobilier auprès de l'administration fiscale.