

## Fiche pédagogique 4 : « Loyer trop élevé = difficile à payer »

### Le Constat

Le prix du loyer est laissé à l'appréciation des propriétaires et des locataires. Les travailleurs sociaux constatent cependant que l'explosion du montant des loyers demandés empêche de plus en plus de ménages de trouver un logement correspondant à leurs besoins. Ceux-ci acceptent donc parfois un logement dont le loyer est trop élevé par rapport aux ressources disponibles. Ce qui les conduit parfois à ne plus pouvoir le payer. En revanche, la loi de l'offre et de la demande peut pousser les propriétaires à demander des loyers « exorbitants ».



### La réglementation

La loi relative au bail de résidence principale ne donne aucune règle pour la fixation du loyer. Et comme elle ne modifie pas le principe de la liberté contractuelle, propriétaire et locataire sont donc libres de fixer le montant du loyer en début de bail. Une fois le montant du loyer fixé lors de la conclusion du bail, il reste inchangé pendant toute la durée du bail, prolongations éventuelles comprises – *et sauf indexation éventuelle ou révision (encadrée par la loi).*

### Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Y a-t-il des critères pour fixer le prix du loyer ?
- Pourquoi et comment le propriétaire a-t-il fixé ce prix-là ?
- Pourrais-je payer le loyer demandé ?
- Que faire si je ne trouve pas de logement au prix que je peux payer ?
- Existe-t-il une aide pour le paiement du loyer quand celui-ci constitue une charge trop lourde en rapport avec mes revenus ?

### Où se renseigner ?

- CAFA, 25 rue du Fort, 1060 Bruxelles
- Service Justice de Proximité, 71 Rue Vanderschrick, 1060 Bruxelles
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles
- Base légale : les règles particulières du Code Civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur

- Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique. [www.cpas-ocmw1060.be](http://www.cpas-ocmw1060.be)

### **Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :**

- Si le loyer est « raisonnable », le locataire paiera en principe régulièrement et sera donc plus stable. Par ailleurs, il disposera d'un budget pour entretenir le logement loué...
- Le prix du loyer doit être déterminé ou du moins déterminable sur base de données « objectives » dès la conclusion du bail. Attention, le législateur s'est volontairement abstenu d'imposer des critères objectifs comme la qualité de l'immeuble ou le revenu cadastral<sup>1</sup>.
- En matière d'impôt des personnes physiques, il existe un certain nombre de réductions du précompte immobilier liées au handicap de l'occupant ou à ses charges de famille. Ainsi, l'art.257 du code des impôts sur les revenus spécifie-t-il une réduction du précompte immobilier de 20% pour les grands invalides de guerre, de 10% pour les personnes handicapées, de 10% pour chaque enfant charge non handicapé (à partir du deuxième enfant) et de 20% pour chaque personne handicapée à charge, y compris le conjoint.<sup>2</sup>
- Le locataire peut demander au propriétaire de ristourner la part de précompte immobilier due.
- Une révision du loyer est possible s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. L'action ne peut être intentée qu'exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédant l'expiration du triennat en cours.
- Une révision du loyer est aussi possible s'il est établi que d'autres immeubles dans le quartier sont mis sur le marché locatif à un prix sensiblement différent. Le demandeur dans une action en révision du loyer doit apporter la preuve de la valeur locative normale - ce qui suppose à la fois une description détaillée de l'immeuble visé par la demande en révision, la désignation d'un certain nombre d'immeubles de comparaison dans le quartier et la description suffisante de ceux-ci.

---

1 Une réflexion est cependant en cours au sein du gouvernement bruxellois concernant la fixation de critères pour établir le montant d'un loyer.

2 [https://www.belgium.be/fr/logement/achat\\_et\\_vente/precompte\\_immobilier/reductions](https://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/precompte_immobilier/reductions)

