



FGTB-ABVV
Bruxelles-Brussel



Lutter contre les loyers abusifs ! Pour des loyers adaptés aux qualités des logements bruxellois

Les revendications de la Plateforme logement

Dans le contexte de la pénurie de logements décents, le déséquilibre des négociations se renforce et le nombre de locataires contraints à accepter des conditions abusives augmente. Les dernières statistiques sur les loyers¹ confirment cette réalité : les logements de mauvaise qualité sont loués 50 euros plus cher que les logements de confort moyen.

Cependant, le droit constitutionnel à un logement décent oblige les propriétaires à proposer des loyers qui reflètent les caractéristiques des lieux loués.

Encore faudrait-il que tous les bailleurs assument leurs obligations ! Pour le garantir, nous demandons l'inscription, à l'article 3 du code du logement, de l'obligation des bailleurs privés de « **proposer un loyer adapté aux qualités du bien loué** ».

Soucieux de ne pas assumer les prérogatives des acteurs privés, le gouvernement bruxellois a décidé de conditionner l'octroi d'une nouvelle formule d'« allocation loyer encadré » au **respect, par le bailleur privé, d'une grille de de loyers de référence**.

Cependant, **les valeurs de la grille proposée actuellement surévaluent les loyers des logements inconfortables**. Exiguïté des lieux, vétusté ou absence de système de chauffage, sanitaires rudimentaires ou absence de compteur d'électricité... justifient pourtant des loyers inférieurs aux références de la grille. **Nous demandons que ces caractéristiques soient précisées** afin que les locataires sachent ce qu'ils sont en droit d'attendre d'un logement décent, et puissent négocier leur loyer en connaissance de cause.

En effet, cette grille indicative doit servir à rééquilibrer les négociations précontractuelles entre les parties locatives. A défaut, nous réclamons le droit, pour un locataire manifestement lésé, de saisir une commission « juste loyer », paritairement **composée d'experts nommés par le gouvernement, sur proposition des organisations représentatives des bailleurs et des locataires..** Cette instance devrait remettre un avis sur le caractère raisonnable du loyer et le Juge de paix serait chargé de rééquilibrer le contrat de bail en conséquence.

L'obligation de proposer un loyer raisonnable, une grille indicative qui permette d'identifier les logements de confort trop sommaire et une possibilité de recours en cas de loyer abusif : **voilà le triptyque qui outillera les locataires à faire valoir leur droit au logement décent. Il permettra aussi aux pouvoirs publics de ne pas soutenir à fonds perdus (via une allocation-loyer ou une intervention du CPAS) des locataires lésés par certains propriétaires abusant d'une position dominante sur le marché locatif privé.**

¹ Sur une échelle comprenant les conditions de confort « très bonnes », « bonnes », « assez bonnes », « moyennes », « mauvaises ». Voir tableau 13 de la page 23 de l'observatoire des loyers 2015.