



CIBEX NEWS

Numéro 02

Website : www.cibex.be - Siège social Rue du Hainaut 35 à 1420 Braine-l'Alleud

Février 2026

Le mot du président

Dire que le temps passe vite est un doux euphémisme. Nous voici déjà en février, juste à temps pour vous réitérer encore nos meilleurs vœux pour 2026.

Comme vous avez pu le constater, un certain nombre d'initiatives ont été prises par le conseil d'administration et par Informex. Mais Rome ne s'est pas faite en un jour et, comme vous le savez, les membres du conseil d'administration assument cette charge bénévolement. Ils doivent la concilier avec leur métier et leur vie privée, ce qui n'est pas toujours évident.

De nombreux chantiers sont en cours : mise en conformité des statuts, remise en avant de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, réflexions menées au sein de la commission d'admission sur des notions qui interagissent entre elles, et j'en passe.

Tout cela s'est déroulé sur fond de clôture comptable annuelle et de réveillon. Et, comme si cela ne suffisait pas, « l'oisiveté étant mère de tous les vices », l'administration, toujours attentive à nous préserver de ces funestes tentations, nous a gratifiés du passage obligatoire à « PEPPOL ». Une transition plus vite dite que faite, destinée à occuper nos loisirs... s'il en restait.

Mais nous revoici. Je vous souhaite une excellente lecture de cette nouvelle édition.

Petit rappel : ces colonnes vous sont ouvertes. N'hésitez pas à vous y investir.

Axel BEERENS.

Dans ce numéro	
P.1	Le mot du président
P.1	Nouvelles des organes de la chambre
P.2	RICS et TEGOVA
P.2	La Charte de l'expertise en évaluation immobilière.
P.2	L'évaluateur face au risque d'inondation
P.3	Quand les grands se trompent sur l'avenir...
P.4	Quand l'IA « hallucine » : comprendre et prévenir le phénomène
P.4	Dégât locatif consécutif à un défaut constructif.
P.5	Statbel : prix de l'immobilier – 3 ^{ème} Trimestre

Nouvelles des organes de la chambre des experts immobiliers de Belgique

Le conseil d'administration Le conseil d'administration s'est réuni à trois reprises depuis les dernières news. Parmi les décisions qui ont été prises, le conseil d'administration a décidé de réactiver une catégorie de membres qui était quelque peu tombée dans l'oubli : les membres honoraires.

Il nous a semblé très regrettable de nous séparer de compagnons de route au prétexte qu'ils prenaient leur retraite, alors que l'expérience qu'ils ont à transmettre à nos confrères plus jeunes est un bien si précieux.

Les premières invitations ont été adressées aux intéressés et leurs réactions tendent à indiquer que cette initiative a été appréciée.

Le Bureau Le Bureau s'est réuni à deux reprises et poursuit ses travaux de mise en conformité des statuts. Ce nouveau format implique une réflexion approfondie et nécessite une attention soutenue.

La commission d'admission :

Elle s'est réunie en décembre. Lors de l'assemblée générale, nous accueillerons les nouveaux membres et candidats membres qui ont réussi cette épreuve.

En ce qui concerne les candidats dans les spécialités évaluation, la commission comprend les nombreuses frustrations rencontrées et réfléchit aux moyens de mieux guider les candidats.

Il existe un format et une méthodologie à respecter, ce qui n'est pas toujours suivi et explique en grande partie les difficultés rencontrées.

C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons remis la Charte de l'expertise immobilière en avant.

Elle est désormais disponible sur le site. On y trouve une réponse claire à ce qui est attendu, tant dans la forme que dans la méthodologie. Il s'agit du format qui a toujours été enseigné et qui est attendu des candidats.

La commission référence des prix :

Des mises à jour ont été mises en ligne depuis les dernières news. N'hésitez pas à en prendre connaissance.

Informex :

Deux formations ont déjà été mises en œuvre et ont rencontré un franc succès. De nouvelles formations sont en préparation ; vous en serez tenus informés par Sylvie Goffaux.

Axel BEERENS.

RICS et TEGOVA :

Comme annoncé dans les news précédentes, une présentation du RICS par Sébastien Cabolet et Didier Malbert est en préparation, en concertation avec Informex.

Il est important de comprendre qu'il ne s'agit pas d'organisations concurrentes de la CIBEX, mais de la promotion de standards à respecter, de plus en plus exigés par le monde bancaire.

À la source, on retrouve les lignes directrices de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, dont ces deux organismes sont signataires.

C'est ce qui nous incite à remettre cette charte en avant, dans un souci de cohérence générale.

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Le hasard a voulu qu'au mois de novembre 2025 paraisse la sixième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. C'est cette dernière qui figure désormais sur le site et que vous pouvez consulter. Ce document de 140 pages ne peut évidemment pas être résumé en quelques lignes.

Cette édition constitue un document de référence structurant pour la profession. Son volume et sa portée justifient une lecture attentive. Vous trouverez ci-dessous quelques repères par grands titres, destinés à en faciliter l'approche. Pour le contenu détaillé, nous vous renvoyons au texte intégral de la Charte.

Il va de soi que le lecteur saura faire abstraction des références purement franco-françaises qui ne sont pas d'application en Belgique.

Titre I – Conditions générales d'exercice de l'expertise

Ce titre pose les fondements de l'exercice de l'expertise en évaluation immobilière. Il précise les définitions, les qualifications attendues de l'expert, ainsi que les conditions dans lesquelles une mission peut être acceptée et conduite.

Titre II – Missions de l'expert

Ce titre décrit les différents types de missions confiées à l'expert, tant dans un cadre amiable que judiciaire ou réglementé. Il permet de clarifier le périmètre d'intervention selon les situations rencontrées.

Titre III – Méthodologie de l'évaluation

Ce titre constitue le socle méthodologique de la Charte. Il aborde les concepts de valeur, les méthodes d'évaluation reconnues ainsi que les règles relatives aux surfaces, pondérations et typologies de biens.

Titre IV – Normes techniques, durabilité et ESG

Ce titre intègre les évolutions liées aux normes techniques, à la performance énergétique et aux critères ESG (Environnement – Social – Gouvernance). Il souligne leur impact croissant dans les missions d'évaluation et les précautions à observer.

Titre V – Références et standards internationaux

Ce titre situe la Charte dans son environnement international, en rappelant les principaux référentiels et standards européens et internationaux auxquels elle se rattache.

Titre VI – Organisations signataires

Ce dernier titre présente les organisations signataires de la Charte et rappelle leur engagement à en promouvoir et à en respecter les principes.

Il ne vous reste plus qu'à la lire.

Axel BEERENS

L'évaluateur face au risque d'inondation : entre perception et réalité économique

Depuis les inondations de juillet 2021, la question du risque d'inondation s'est imposée durablement dans le paysage immobilier belge. Elle influence aujourd'hui non seulement les décisions d'achat, mais aussi la manière dont la valeur des biens est perçue et discutée. L'expérience montre toutefois que ce risque ne se traduit pas de manière uniforme sur le marché. Les données disponibles mettent en évidence un contraste net entre le nord et le sud du pays.

Selon des études récentes menées par Zimmo et StadimData, en Flandre, les biens situés en zone inondable se vendent en moyenne 36.000 € plus cher que des biens comparables hors zone. Cet écart atteint même +44.750 € en Flandre-Orientale, ou +48.000 € en province d'Anvers. L'eau y étant encore largement perçue comme un élément d'agrément.

En Wallonie, la tendance est inverse : la présence d'un risque d'inondation se traduit par une décote moyenne de l'ordre de 40.000 à 50.000 euros, avec des variations selon les régions et l'historique local des sinistres.

Ces chiffres illustrent une réalité essentielle : ce n'est pas uniquement le risque objectif qui influence la valeur, mais la manière dont le marché l'interprète. La mémoire collective, l'expérience récente et le contexte local jouent un rôle déterminant.

Du point de vue de l'évaluateur, cette situation impose une approche mesurée. Il ne s'agit ni de minimiser le risque, ni de le dramatiser, mais de l'analyser de manière économique. À titre indicatif, le coût moyen d'un sinistre d'inondation pour un bien résidentiel standard se situe généralement dans une fourchette de 20.000 à 35.000 euros, voire davantage dans des configurations plus défavorables. Ces montants permettent de replacer la réaction du marché dans une perspective plus rationnelle. (Suite page 3)

Lorsque le risque est correctement analysé, chiffré et expliqué, il devient un paramètre compréhensible et intégrable dans l'évaluation, plutôt qu'un facteur anxiogène incontrôlé. C'est précisément là que l'expertise prend tout son sens. Mais quelle méthodologie adopter ?

Déterminer le risque.

Le risque d'inondation n'est jamais binaire. Il s'apprécie selon des classifications régionales tenant compte à la fois de la probabilité d'occurrence et de l'intensité possible du phénomène.

Selon la région concernée, l'évaluateur doit identifier le niveau d'aléa applicable au terrain et au bâtiment, en s'appuyant sur les données officielles disponibles.

Cette analyse ne peut toutefois se limiter à une lecture cartographique. L'observation de terrain reste déterminante : traces d'humidité, configuration du site, topographie, présence de caves ou de soupiriaux, nature des matériaux en partie basse. Ces éléments permettent d'apprécier concrètement la vulnérabilité du bien.

Intégrer le risque.

L'impact du risque d'inondation sur la valeur dépend de plusieurs facteurs qui doivent être croisés.

En premier lieu, le marché local. Un même niveau de risque peut être absorbé par le marché dans certaines zones, tandis qu'il entraînera une décote significative ailleurs. Cette dimension régionale et locale est essentielle : on ne transpose jamais mécaniquement une réaction observée dans une autre région.

Ensuite, la capacité du bien à résister au sinistre. La hauteur des seuils, l'organisation des volumes, les dispositifs existants ou la possibilité d'en installer influencent directement l'ampleur des dégâts potentiels. Deux biens soumis au même aléa ne présentent pas nécessairement le même niveau de risque économique.

Enfin, le coût cumulé du risque. Celui-ci ne se limite pas au sinistre lui-même, mais intègre également les conséquences indirectes : surprimes d'assurance, travaux préventifs recommandés, contraintes d'usage ou de revente. Lorsque ces éléments sont correctement analysés, le risque peut être traduit en termes économiques compréhensibles.

Du risque perçu au risque mesurable.

La démarche de l'évaluateur consiste précisément à transformer un risque souvent perçu de manière anxiogène en un paramètre mesurable et explicable. En évaluant le coût probable d'un sinistre et sa fréquence, il devient possible de replacer la réaction du marché dans une perspective rationnelle, sans minimiser ni exagérer l'impact du risque. Cette approche renforce le rôle de l'évaluateur comme tiers objectif, capable de justifier une valeur sur des bases techniques et économiques plutôt que sur des impressions. Ce travail méthodologique reste évolutif et largement nourri par la pratique.

Si certains de nos confrères disposent d'exemples concrets, de données complémentaires ou de précisions issues de leur pratique, qu'ils n'hésitent pas à les partager. Ces contributions ne peuvent qu'enrichir notre réflexion collective.

Axel Beerens

Quand les grands se trompent sur l'avenir...

L'histoire économique regorge d'exemples d'hommes célèbres — dirigeants ou inventeurs — qui se sont trompés de manière spectaculaire sur l'avenir d'une avancée technologique. Des erreurs de jugement parfois fatales, qui ont précipité le déclin de leur entreprise.

En 1977, **Ken Olsen**, fondateur de Digital Equipment Corporation, déclarait qu'il n'y avait « aucune raison pour qu'une personne veuille un ordinateur chez elle ». Son entreprise, reine des mini-ordinateurs, manqua le virage du PC et disparut quelques années plus tard.

En 2007, **Steve Ballmer**, alors patron de Microsoft, affirmait que « l'iPhone n'obtiendrait aucune part de marché significative ». La suite est connue : Microsoft a quitté le marché du smartphone, écrasé par Apple et Android.

En 2000, le PDG de **Blockbuster** refusa de racheter Netflix pour 50 millions de dollars, qualifiant l'entreprise de « petite niche ». Dix ans plus tard, Blockbuster faisait faillite, tandis que Netflix devenait un géant mondial du streaming.

Plus ancien encore, **Western Union** considérait en 1876 que le téléphone avait « trop de défauts pour être sérieusement envisagé ». L'entreprise préféra rester fidèle au télégraphe et laissa filer le brevet d'Alexander Graham Bell.

Polaroid, pionnier mondial de la photographie instantanée, commit la même erreur. Convaincue de la pérennité de son modèle argentique, la société négligea le numérique. Symbole de modernité dans les années 70 et 80, elle sombra dans les années 2000, incapable de s'adapter à la révolution digitale.

De son côté, **Kodak** avait pourtant inventé le premier appareil photo numérique dès 1975... mais choisit de l'enterrer pour protéger son marché de la pellicule. Une erreur stratégique fatale : au lieu de dominer la révolution numérique, Kodak en devint l'une des premières victimes, déclarant faillite en 2012.

Ces exemples rappellent que même les plus grands peuvent se tromper lourdement lorsqu'ils sous-estiment l'impact d'une innovation. Le succès d'hier peut aveugler face aux ruptures de demain.

Il me revient à ce propos un souvenir de lecture, tiré de *L'Assommoir* d'Émile Zola.

Nous sommes dans le nord de la France, au milieu du XIX^e siècle. Goujet, surnommé « l'Ange blond », ouvrier forgeron et amoureux discret de Gervaise, travaillait dans un atelier de construction mécanique où l'on fabriquait notamment des boulons. Sa force colossale faisait de lui l'un des meilleurs de sa spécialité.

Pourtant, l'introduction d'une machine à fabriquer les boulons rendit bientôt son travail inutile. Zola y voyait déjà le symbole de la mécanisation croissante et de la disparition progressive du travail manuel qualifié.

(Suite page 4)

L'intelligence artificielle représente sans doute l'une des plus grandes révolutions technologiques de tous les temps. Et même si certains voulaient freiner des quatre fers, elle n'échappera pas, à mon sens, à cette règle universelle : on n'arrête pas le progrès — expression que chacun peut d'ailleurs comprendre à sa manière.

Refuser l'utilisation de l'intelligence artificielle dans notre travail serait, à mon humble avis, une erreur magistrale. Cela reviendrait à écrire ses rapports à la plume Ballon, voire à la plume d'oie, et à effectuer ses calculs à l'aide d'un boulier compteur.

Pour autant, l'IA doit être utilisée pour ce qu'elle est : un auxiliaire aux capacités extraordinaires, et certainement pas un décideur autonome. C'est à l'expert de guider l'outil, de lui fournir les bonnes données, de vérifier les résultats et de détecter les éventuelles dérives. Bref, de rester le maître de l'analyse.

Refuser de comprendre que, si vous n'utilisez pas cet outil, votre concurrent le fera, revient tout simplement à signer son arrêt de mort professionnel.

À l'inverse, l'utiliser sans garde-fou et sans maîtrise du sujet abordé revient à signer l'abandon de sa responsabilité professionnelle et à risquer des incohérences coupables.

Mais lisez l'article suivant !

Axel BEERENS

Quand l'IA « hallucine » : comprendre et prévenir le phénomène

Dernièrement un confrère me racontait une mésaventure qui lui était arrivée lors de la traduction d'un document. L'IA avait inventé quelque chose. Je lui avais donné quelques conseils issus de ma pratique et en y réfléchissant je me suis dit que ça pourrait tous vous intéresser.

Alors c'est quoi l'hallucination pour l'IA ? Non, ce n'est pas Mowgli hypnotisé par Kââ, les yeux en spirales, qui susurre : *aie confiance... crois en moi...*

En réalité, on parle d'hallucination quand une intelligence artificielle fournit une réponse qui paraît crédible, mais qui est fausse, inventée ou inexacte.

L'IA ne « ment » pas : elle comble simplement un vide par des associations statistiques. Résultat : une jurisprudence imaginaire, une citation attribuée au mauvais auteur, ou un chiffre qui n'existe pas.

Vous avez en tête la mésaventure de Petra de Sutter.

Pourquoi cela arrive-t-il ?

Parce qu'une IA est entraînée à générer des phrases fluides et logiques. Mais quand elle manque d'information ou reçoit une consigne vague, elle remplit les trous avec ce qui lui semble cohérent.

Dit autrement : l'IA préfère donner une réponse que dire « je ne sais pas ».

Comment éviter que l'IA déraile ?

Quelques stratégies simples réduisent fortement le risque :

1. Cadrer la question : plus elle est précise, moins l'IA extrapole.
2. Demander des sources : toujours vérifier l'origine d'un chiffre ou d'une référence.
3. Recouper : confronter l'info avec une source fiable (site officiel, base de données).
4. Découper : poser plusieurs petites questions plutôt qu'une énorme question vague.
5. Clarifier l'attendu : préciser « réponse factuelle » ou « réponse créative » selon le besoin.

Les bonnes formules à indiquer :

Voici quelques expressions utiles à placer dans vos prompts (consigne que l'on donne à une IA pour lui dire quoi faire et comment le faire) pour limiter les hallucinations :

- « Réponds uniquement avec des informations vérifiables. »
- « Cite tes sources précises. »
- « Si tu n'as pas la réponse, indique-le clairement. »
- « Vérifie la cohérence avec les données officielles. »
- « Donne-moi la réponse en étapes, sans inventer. »

Avec ces précautions, l'IA reste une alliée puissante : elle gagne du temps, elle structure vos idées, mais vous gardez la main sur la fiabilité.

Et vous pouvez me croire c'est mon chat qui me l'a dit !
D'autres avis ? N'hésitez pas à le faire savoir !

Axel BEERENS

Dégât locatif consécutif à un défaut constructif. Qui est-responsable ?

Un de nos membres nous interroge concernant un dégât consécutif à un défaut constructif ou à un manque de précaution du propriétaire : La réponse est selon moi inscrite dans la question.

1. Principe général (droit commun du bail)

- Le bailleur doit délivrer au locataire un bien en bon état de servir à l'usage prévu (art. 1719 C. civ. ancien, art. 5.28 C. civ. nouveau).
- Il doit aussi assurer la jouissance paisible du bien pendant toute la durée du bail.
- Il est responsable des vices de construction, des défauts structurels et du manque d'entretien qui lui incombe en sa qualité de propriétaire, c'est-à-dire de tout ce qui affecte la structure, l'étanchéité, la sécurité ou la salubrité du bien et qui empêche ou perturbe cette jouissance.

En revanche, l'entretien courant et les réparations locatives restent à charge du locataire, sauf preuve d'un vice ou d'une cause étrangère..

(suite page 5)

Statbel : prix de l'immobilier – 3^{ème} Trimestre 2025.

Les dernières statistiques ont été publiées le 18/12/2025.

Nous savons ce qu'il faut penser des moyennes ; néanmoins, les statistiques permettent de dégager des tendances. Plus l'analyse est affinée — en précisant le quartile et la commune — plus l'information devient exploitable.

Je vous laisse les découvrir directement sur le site, si ce n'est déjà fait. Je rappelle toutefois qu'il y a toujours lieu de prendre en compte l'inflation en parallèle afin de se faire une idée correcte de l'évolution des prix.

Pour la période illustrée sur le site, Q3 2023 – Q3 2025, soit deux années, l'inflation en Belgique s'est établie à un niveau significatif, ce qui relativise fortement les hausses nominales observées. Au niveau national, les maisons 2 ou 3 façades progressent d'environ +6,5 % sur deux ans, les maisons 4 façades de l'ordre de +5,4 %, tandis que les appartements affichent une hausse cumulée proche de +6,3 %.

Ces évolutions restent globalement inférieures ou à peine équivalentes à l'inflation cumulée, traduisant une stagnation, voire une légère érosion en termes réels.

La Flandre présente un marché plus résilient, avec des hausses modérées mais continues, particulièrement marquées sur les appartements en 2025.

La Wallonie, après des ajustements en 2024, connaît en 2025 un rattrapage nominal parfois prononcé, notamment pour les maisons 4 façades et les appartements.

Ce rattrapage ne constitue toutefois pas nécessairement une création de valeur réelle, mais plutôt une recomposition post-inflation.

À Bruxelles, les évolutions restent très segmentées : la forte hausse observée sur certains types de maisons s'explique davantage par la rareté et la faible liquidité du marché que par une tendance généralisée.

En synthèse, sur la période considérée, le marché immobilier belge montre avant tout une résistance à l'inflation, plutôt qu'une croissance réelle. L'augmentation des prix est majoritairement nominale et doit être interprétée avec prudence dans toute analyse de valeur ou de rendement.

Axel BEERENS

(suite de la page 4)

2. Défaut constructif (vice de construction)

- Si le dégât provient d'un vice de conception ou de construction (ex. infiltration par défaut d'étanchéité, pont thermique, défaut d'isolation, vice caché d'origine), la responsabilité incombe au propriétaire-bailleur, pas au locataire.
- Le locataire ne peut être tenu de réparer ni de supporter les frais de remise en état.
- Le bailleur peut, de son côté, exercer un recours contre l'entrepreneur ou l'architecte (responsabilité décennale, garantie contractuelle).

Cas concret N° 1 :

Contexte : un coup dans le plafond (par ex. à côté d'une porte) parce qu'il n'y avait pas d'arrêt de porte fixé au sol ou au mur.

Analyse :

La dégradation (coup dans le mur) est bien réelle, mais son origine n'est pas une négligence du locataire : l'absence d'arrêt de porte est un défaut de conception / d'aménagement, donc une responsabilité du bailleur.

En l'absence de protection, il est normal et prévisible qu'une poignée de porte finisse par heurter le mur.

Conclusion : ce n'est pas un dégât locatif

Cas concret N° 2 :

Contexte : une fenêtre coulissante mal conçue ou mal posée. En l'ouvrant, le châssis ou la poignée vient heurter systématiquement le mur adjacent. À terme, un coup ou une usure se marque dans le plafond/peinture.

Analyse :

Le dégât matériel (coup dans le mur) est présent, mais la cause est un défaut de conception/installation : le coulissant aurait dû être prévu avec une butée, une patte d'arrêt ou une course limitée. Dans ce cas, le locataire n'a pas commis de faute : il utilise simplement la fenêtre normalement.

Conclusion : ce n'est pas un dégât locatif

Cas concret n° 3 :

Moisissures au mur consécutives à des ponts thermiques.

Contexte :

Des moisissures sont constatées sur les murs intérieurs, principalement en angles de pièces, au pourtour des châssis ou sur des parois donnant sur l'extérieur. Le bailleur invoque un manque d'aération du locataire.

Analyse :

Les moisissures observées sont localisées sur des zones typiquement froides du bâtiment (angles, linteaux, murs extérieurs), ce qui est caractéristique d'un phénomène de condensation lié à des ponts thermiques structurels.

Ce type de désordre résulte d'un défaut de conception ou d'isolation de l'enveloppe du bâtiment et non d'un usage anormal du logement.

Même en présence d'une aération normale, la discontinuité thermique entraîne un refroidissement local des parois, favorisant la condensation et, à terme, le développement de moisissures. Il ne peut dès lors être exigé du locataire qu'il compense un défaut constructif par une sur-aération permanente ou des mesures disproportionnées.

Conclusion :

Les moisissures constatées dans ce cas de figure résultent d'un défaut thermique du bâtiment (ponts thermiques) et relèvent de la responsabilité du bailleur.

Elles ne constituent pas des dégâts locatifs et ne peuvent être imputées au locataire dans le cadre de l'état des lieux.

D'une manière générale, il convient d'être prudent avant d'imputer un désordre au comportement du locataire.

Une distinction claire doit être opérée entre des moisissures localisées, directement liées à un pont thermique et des moisissures généralisées, pouvant traduire un défaut d'usage.

Un autre avis ? Une expérience de terrain à partager ?

N'hésitez pas à nous la communiquer.

Axel Beerens

Quelques jurisprudences :

Justice de paix du canton de Saint-Gilles -26/10/2018

La décision concerne un bail signé en octobre 2015. Des soucis d'humidité sont soulevés dès janvier 2016 par le locataire, qui porte plainte à la commune et à la DIRL. Toutes deux confirment ces problèmes d'humidité, et la DIRL évoque aussi des problèmes liés à l'installation électrique et à la présence de rongeurs, entre autres.

En avril 2017, la Cellule Régionale d'Intervention en Pollution Intérieure (CRIPI) ratifie l'insalubrité du logement. Une attestation médicale confirme que l'asthme du locataire a été aggravé par l'humidité dans le logement.

En novembre 2017, l'électricité est coupée. Le locataire, sa compagne et leur bébé ne peuvent plus se chauffer ni cuisiner.

Le bailleur tente d'imputer l'humidité des lieux à un problème de comportement des locataires, alors que les fenêtres, non ouvrables, rendaient la ventilation impossible.

La DIRL émet une interdiction immédiate de mise en location.

Le juge prononce la nullité du bail, vu que les problèmes structurels existaient dès la conclusion du bail, et ordonne la restitution de l'ensemble des loyers payés avec une indemnité d'occupation à payer par le locataire au bailleur.

Dans cette affaire portant sur un bail conclu en 2015, des problèmes d'humidité ont été constatés dès janvier 2016 par le locataire. Une enquête administrative a confirmé l'insalubrité du logement, liée à des défauts structurels (ventilation impossible du fait de châssis non ouvrables).

Le bailleur avait tenté d'imputer les désordres au comportement des locataires, ce que le tribunal a rejeté.

La justice a prononcé la nullité du bail, estimant que les problèmes structurels existaient déjà à la conclusion du contrat, et ordonné la restitution des loyers payés.

(Source Social Energie)

Justice de Paix d'Etterbeek du 10 décembre 2021

Une décision de la Justice de Paix d'Etterbeek du 10 décembre 2021 a rappelé que le bailleur doit être prudent avant de louer son bien au risque de devoir faire face à une indemnité à titre de dommages et intérêts.

Après avoir rappelé qu'un bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, le Juge de Paix précise dans cette décision que si cette non-conformité est décrétée par la direction de l'inspection du Logement, le bail devient caduc de plein droit.

Cette caducité ne fait cependant pas obstacle à une demande de résolution judiciaire pour inexécution fautive et à une demande de dommages et intérêts.

Dans ce cas précis, « la présence d'une humidité permanente dans le bien loué et la dangerosité des installations électriques et de gaz, causées par un défaut de réparations de la part du bailleur, justifient la résolution du bail aux torts de celui-ci. Une indemnité pour trouble de jouissance, équivalente à la moitié du loyer, doit être accordée dès lors à la locataire » (Justice de Paix d'Etterbeek, 10 décembre 2021, J.L.M.B. 2022/7 – p.299).

Justice de Paix de Schaerbeek, 15 décembre 2021, J.L.M.B. 2022/7, p.301.

La Justice de Paix de Schaerbeek a précisé que « même si les normes de qualité du logement relèvent de l'ordre public, la nullité (absolue) du bail ne s'impose pas quand la cause de la nullité est réparable, et encore moins en l'absence d'une interdiction immédiate à la location. »

Par là-même la Justice de Paix rappelle l'enseignement de la Cour de Cassation (Cass., 23 novembre 2017, R.G. C.17.0389.N, Pas., 2017, n°672 ; Cass., 23 janvier 2015, R.G. C.13.0579.N, Pas., 2015, n°59) précisant qu'à défaut d'opposition de la loi, la convention est maintenue s'il est ou peut être remédié à son illicéité.

Une indemnité couvrant le dommage mais pas la nullité de la convention et les conséquences que celle-ci aurait pu avoir. Deux décisions qui rappelleront aux bailleurs de ne pas mettre en location des biens ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

(Source Consilitis)

Conclusion :

Un bailleur qui met en location un logement non salubre (problèmes d'humidité, moisissures, défauts structurels) s'expose à des sanctions juridiques directes, incluant la nullité du bail et des indemnités. Même si ces décisions ne mentionnent pas explicitement les *ponts thermiques*, elles reposent sur un principe juridique fondamental :

Le bailleur doit fournir un logement habitable, conforme et salubre.

Lorsqu'un défaut de construction ou d'isolation (comme un pont thermique) entraîne une humidité structurelle et des moisissures persistantes, le juge peut retenir la responsabilité du bailleur.

Par ailleurs, les normes régionales (Bruxelles notamment) exigent que les logements mis en location respectent des standards minimaux de salubrité, y compris l'absence de traces d'humidité ou de moisissures qui affectent la santé des occupants.