

OÙ SE SITUE LE LOYER DEMANDÉ ?

AU-DESSUS DU LOYER DE RÉFÉRENCE

+502 €

par mois au-dessus du maximum de la fourchette de référence bruxelloise

Les 6 locations les plus proches en surface dépassent aussi cette fourchette. Au-delà, la loi présume que le loyer est trop élevé, sauf si le bailleur peut le justifier : voir page 3.

☐ fourchette de référence : 728 à 1248 €

Ce bien : 1750 € par mois

← plus bas

loyer de référence

plus haut →



📍 Et face aux locations similaires ?

+5 %

au m², face aux loyers demandés pour 30 locations en bon état à proximité, soit environ 82 € par mois pour la surface de ce bien

📅 Quel vrai coût chaque mois ?

2 030 à 2 240 €

Le montant bas si les charges couvrent le chauffage, le haut si l'énergie s'y ajoute. Les charges valent 1,8 fois celles des annonces similaires.

📄 Combien faut-il pour emménager ?

5 530 €

Garantie 3 500 € + premier loyer 1750 € + charges 280 €

🔍 Qu'ont donné les 2 vérifications ?

✓ 2 sur 2 en ordre

Le détail est en page 8.

LE PRIX

Comment se situe le loyer demandé ?

Il est affiché 5 % plus cher au m² que les biens similaires en bon état à proximité.

À état égal, où se situe-t-il ?

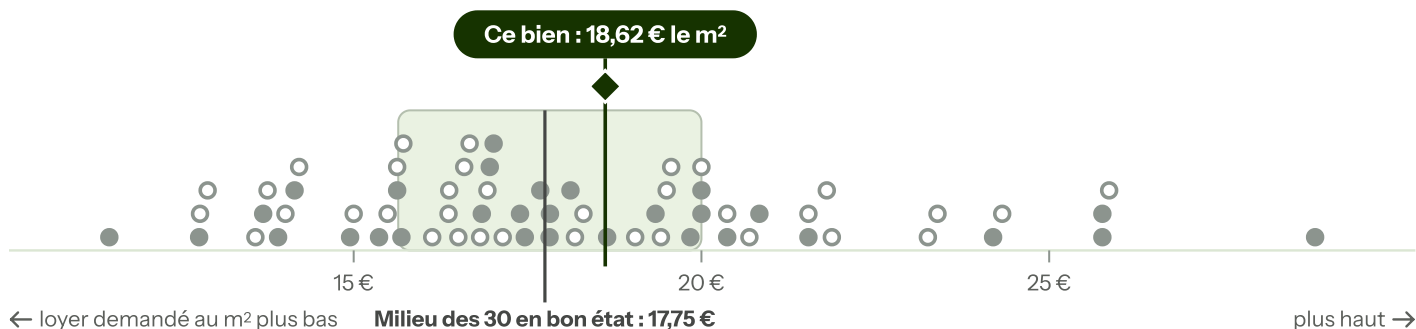
+5 %

au m², face aux loyers demandés pour 30 locations en bon état à proximité

Dans la moitié haute des biens similaires

Soit environ 82 € par mois pour la surface de ce bien.

Où se situe-t-il parmi les 65 appartements similaires à louer à 1050 Ixelles ?



● En bon état (30) ○ Travaux ou état non précisé (35) ■ La moitié des 30 en bon état : 15,64 à 20,00 €

Face aux 65 annonces, tous états confondus, celle du milieu affiche 17,46 € le m².

Les 6 plus proches en surface, du moins cher au plus cher au m²

Bien (cliquez pour ouvrir l'annonce)	Loyer demandé	Surface	Au m ²
Clos du Parnasse 11 2 chambres	1 250 €	92 m ²	13,59 €
Rue Gachard 51 2 chambres, bon état	1 450 €	97 m ²	14,95 €
Avenue Franklin Roosevelt 240 2 chambres, comme neuf	1 475 €	96 m ²	15,36 €
Vleurgat 294 2 chambres, fraîchement rénové	1 600 €	95 m ²	16,84 €
Avenue Roger Lallemant 3 2 chambres, comme neuf	1 600 €	92 m ²	17,39 €
Ce bien, Avenue Pierre et Marie Curie 78 2 chambres, comme neuf	1 750 €	94 m ²	18,62 €
Rue de la Croix 6 2 chambres	1 800 €	92 m ²	19,57 €

Fourchette de référence. Au-dessus de la fourchette de référence bruxelloise, 728 à 1 248 € par mois pour un logement comme celui-ci (page 3). Comme les 6 locations du tableau ci-dessus.



Prochaine étape. Demandez au bailleur ou à l'agence ce que le loyer comprend : charges, mobilier, parking ? Les questions à poser sont en page 9.

LE PRIX

Ce que dit la grille officielle

Bruxelles publie un loyer de référence pour chaque logement, selon sa surface, sa classe énergétique et son quartier. Le loyer demandé ici dépasse sa fourchette.

Quel loyer donne la grille officielle pour un tel logement ?

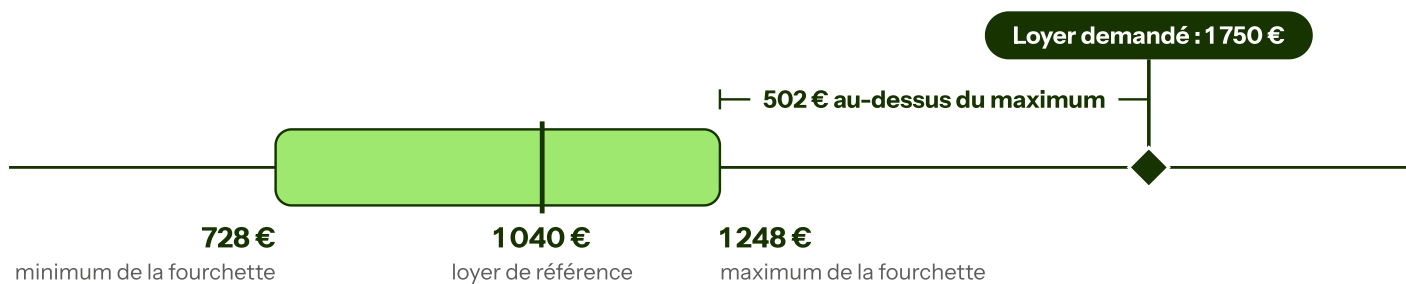
1 040 €

par mois, fourchette de 728 à 1 248 €

Le loyer demandé la dépasse

À 1 750 € par mois, il dépasse son maximum de 502 €.

La fourchette de référence bruxelloise et le loyer demandé, sur une même ligne



Ce que la grille a compté, et ce qu'elle ignore

Déjà dans le chiffre de la grille

Appartement

2 chambres

94 m²

PEB D (performance énergétique)

Quartier : Saint-Adrien

Terrasse ou jardin

Cave ou rangement

Dans l'annonce, hors grille

Meublé

Ascenseur

État neuf

Travaux récents

Ce que vaut la fourchette

C'est un repère, pas un plafond : un bailleur peut demander plus, mais au-dessus de son maximum la loi présume le loyer abusif, sauf s'il peut le justifier.

Commission paritaire locative. Des représentants bruxellois des locataires et des bailleurs : elle rend un avis sur le loyer.

Juge de paix. Le juge de proximité, compétent pour les loyers : il peut réduire le loyer.



Prochaine étape. Demandez au bailleur ce qui justifie les 502 € par mois au-dessus de la fourchette : le mobilier, l'ascenseur, l'état neuf ou les travaux récents ? La page 10 vous aide à en parler.

LE BUDGET

Le vrai coût de chaque mois

Le loyer ne fait pas tout : les charges s'y ajoutent, et l'énergie aussi, sauf si elles couvrent déjà le chauffage.

Que paierez-vous vraiment chaque mois ?

2 030 à 2 240 €

Selon l'annonce, les charges couvrent le chauffage : attendez-vous au montant bas.

Loyer

celui de l'annonce

1 750 €

Charges

selon l'annonce, elles couvrent les parties communes, le chauffage et l'eau

280 €

Énergie

d'après la consommation annoncée ; comptée dans le montant haut seulement

140 à 210 €

Non compris dans ce montant : internet et votre assurance incendie.

Les charges sont-elles dans la norme ?

1,8 × la norme

Nettement plus que ce qu'annoncent les biens similaires, au m². Habituel pour cette surface : environ 157 €.



Prochaine étape. Demandez si les charges sont un forfait ou une provision, et le dernier décompte annuel : il montre ce qu'elles couvrent.

LE BUDGET

Ce qu'il vous faut pour emménager

À verser avant de recevoir les clés. L'essentiel est la garantie locative, et elle reste votre argent jusqu'à votre départ.

Combien faut-il pour emménager ?

5 530 €

Garantie locative

2 mois de loyer, le plafond légal à Bruxelles

**3 500 €****Premier loyer**

payé d'avance

**1 750 €****Charges du premier mois**

celles de l'annonce

**280 €**

Vous revient à votre départ, avec les intérêts

Payé pour le premier mois

Deux mois au plus. Quelle qu'en soit la forme, pour tout bail signé ou renouvelé depuis novembre 2024. Le bailleur peut demander moins.

De la signature à la restitution

1**À la signature.**

La garantie va sur un compte bloqué à votre nom : un compte d'épargne que ni vous ni le bailleur ne pouvez vider seul. Votre banque l'ouvre, ou celle du bailleur. Pas encore de compte belge ? Demandez à l'agence avec laquelle elle travaille.

2**Avant les clés.**

Un état des lieux d'entrée détaillé. Sans lui, la loi présume que vous avez reçu le logement dans l'état où vous le rendez.

3**Pendant le bail.**

La garantie produit des intérêts, pour vous.

4**À votre départ.**

L'état des lieux de sortie, puis la garantie vous revient, intérêts compris.



Prochaine étape. Demandez le projet de bail et lisez la clause de garantie avant de verser quoi que ce soit : le montant, et le compte bloqué à votre nom.

LE BUDGET

Votre bail : préavis et indexation

Partir avant le terme demande un préavis, et coûte en plus une somme qui dépend du bail et de l'année du départ.

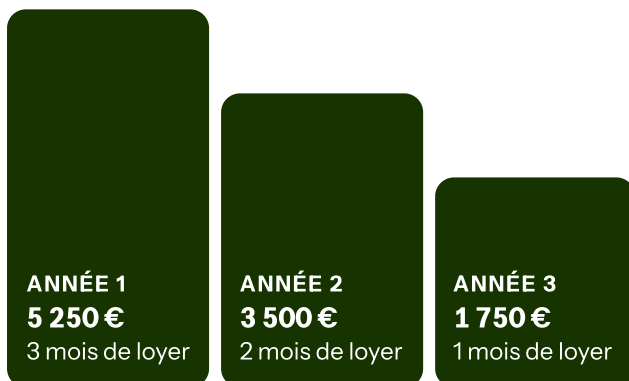
Quel préavis pour partir ?

3 mois de préavis

pour un bail enregistré, de neuf ans ou de courte durée (au moins 6 mois)

Si vous partez tôt, vous devez aussi

Un bail de neuf ans



Un bail de courte durée, trois ans au plus

**À TOUT
MOMENT**
1 750 €
1 mois de
loyer

Un bail de moins de 6 mois ne peut pas être résilié avant son terme.

Dès l'année 4
Rien de plus

De combien le loyer peut-il augmenter ?

environ **53 €** de plus par mois

Une année d'indexation au rythme actuel de 3 % : environ 630 € sur l'année.

Quand le loyer peut être indexé

Une fois par an.

À la date anniversaire du bail, selon l'indice santé (la mesure officielle du coût de la vie). Toute hausse plus fréquente ou plus forte n'est pas due.

Seulement si le bail est enregistré.

À Bruxelles, un bail non enregistré ne peut pas être indexé. Demandez la preuve de l'enregistrement.

La classe PEB.

À Bruxelles, le bailleur doit vous avoir remis le certificat PEB pour pouvoir indexer.



Prochaine étape. Demandez le projet de bail avant de vous engager. Vérifiez sa durée, comment le loyer est indexé, et qu'il sera enregistré.

L'ADRESSE

La vie autour de l'adresse

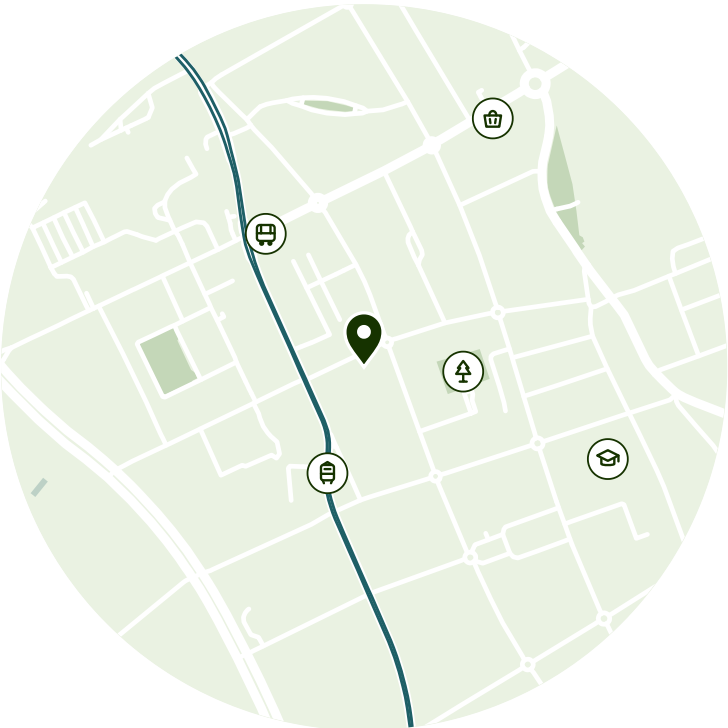
L'essentiel du quotidien est accessible à pied. L'arrêt de tram le plus proche est à 155 m.

Quelle part du quotidien se fait à pied ?

4

des 5 besoins du quotidien

à moins de 500 m, soit environ 6 minutes à pied



Cercle : 500 m autour de l'adresse — Ligne de tram

	Arrêt de tram Solbosch	155 m ✓
	École École Saint-Joseph Boondael	359 m ✓
	Supermarché Okay City	388 m ✓
	Parc Jardin Robert Leclercq	137 m ✓
	Crèche Crèche Saint-Joseph	943 m

Se déplacer

	Tram Solbosch 825	155 m
	Métro Delta	1,4 km
	Bus ULB 717295N08N09	229 m
	Train Watermael	1 km

Plus loin, à vol d'oiseau

Quartier européen (Schuman)	3,5 km
Parlement européen	3,1 km
Grand-Place	4,5 km
Gare du Midi (Eurostar)	4,3 km
Brussels Airport	11,6 km

L'ADRESSE

Que disent les registres et les cartes ?

Les 2 vérifications qui concernent un locataire sont en ordre. Elles portent sur les cartes publiques ; le bâtiment lui-même se juge à la visite.

Les 2 vérifications



2

 sur 2 en ordre

Carte des inondations

En ordre



Hors zone inondable

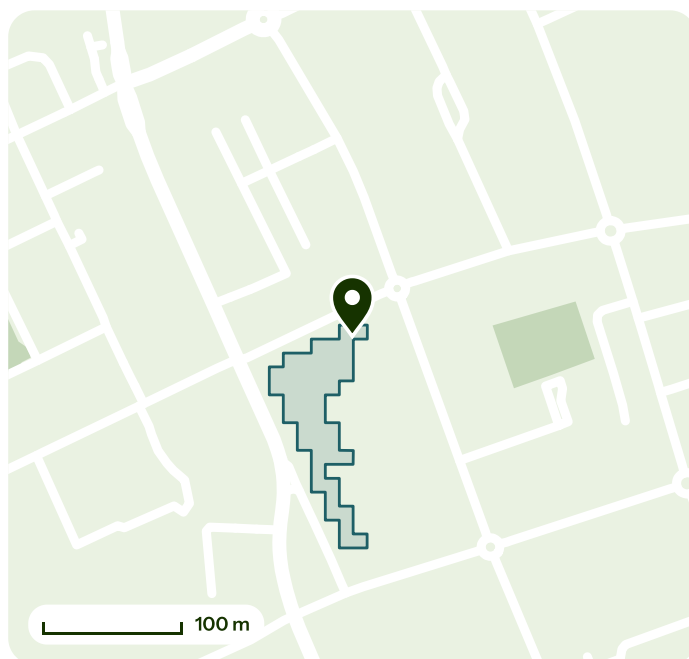
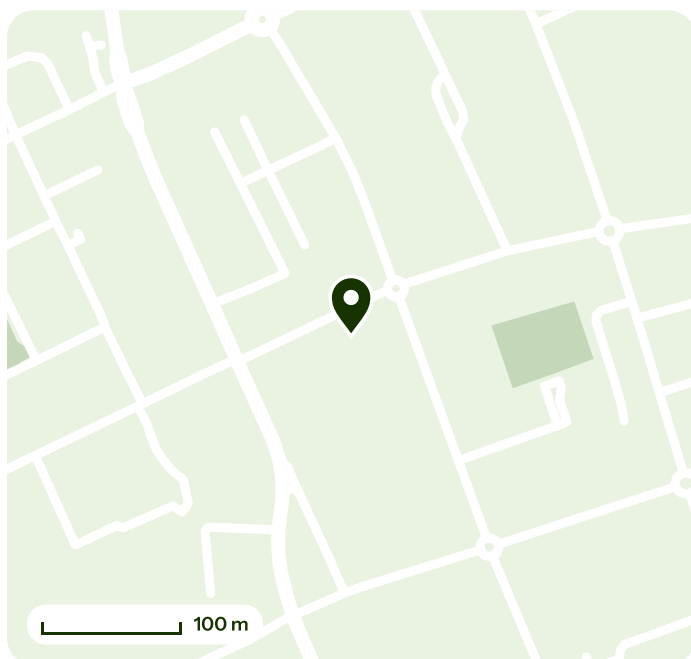


Bruit routier

En ordre



Une rue très calme



 Zone aussi calme que cette adresse (40 à 45 dB)



Prochaine étape. Les questions à poser avant de signer sont en page 9.

PROCHAINES ÉTAPES

Avant de signer

Chaque point vient de ce dossier ou d'une règle qui s'appliquera à votre bail. Imprimez cette page et emportez-la à la visite.

🏠 Avant la visite

- ☐ **Demandez au bailleur ce qui justifie 502 € par mois au-dessus de la fourchette de référence bruxelloise.**
Fourchette de référence. Au-dessus de cette fourchette, la loi présume le loyer abusif : le bailleur doit le justifier, et le juge de paix (le juge de proximité) peut le réduire. [Page 3](#)
- ☐ **Demandez au bailleur ce que couvrent les charges, et s'il s'agit d'une provision ou d'un forfait.**
Charges mensuelles élevées. Des charges élevées se justifient mieux quand elles comprennent le chauffage ou l'eau. [Page 4](#)
- ☐ **Demandez quel bail est proposé : neuf ans, ou un bail de courte durée, de trois ans au plus.**
Ce que coûte un départ anticipé en dépend : choisissez selon la durée de votre séjour. [Page 6](#)
- ☐ **Demandez si vous pouvez vous domicilier à cette adresse.**
Si vous arrivez en Belgique, votre inscription à la commune en dépend. Obtenez la réponse par écrit.

👁 À la visite

- ☐ **Vérifiez l'humidité et les moisissures, la pression de l'eau, les joints des châssis et les compteurs.**
Photographiez les index des compteurs le jour de la remise des clés.

✍ Avant de signer

- ☐ **Versez la garantie locative sur un compte bloqué à votre nom, jamais en liquide.**
Et jamais avant la signature du bail. Une banque tient ce compte jusqu'à votre départ : demandez à l'agence laquelle l'ouvre.
- ☐ **Exigez un état des lieux d'entrée détaillé, et photographiez chaque pièce vous-même.**
Il est obligatoire, et c'est lui qui décide de ce qui sera retenu sur votre garantie à la sortie.
- ☐ **Faites inscrire la date d'entrée dans le bail : l'annonce indique le 1er novembre 2026.**
- ☐ **Demandez au bailleur la preuve de l'enregistrement du bail.**
L'enregistrement est à sa charge et gratuit. Tant qu'il n'est pas fait, le locataire qui y habite peut partir sans préavis.
- ☐ **Demandez un devis pour une assurance incendie de locataire : la loi l'impose dans les trois régions.**

Vos notes

PROCHAINES ÉTAPES

Négocier le loyer

Votre meilleur argument est la fourchette de référence bruxelloise :
voici les chiffres à citer, et ce que vous pouvez demander.

Le maximum de la fourchette de référence bruxelloise

1 248 €

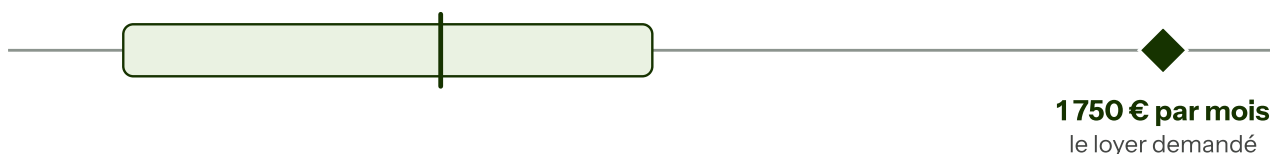
par mois, pour un bien comme celui-ci.

Le loyer demandé le dépasse de 502 € par mois.

Page 3

1 040 € par mois

le loyer de référence officiel



Zone teintée : la fourchette de référence bruxelloise, 728 à 1 248 € par mois.

Ce que vous pouvez dire

Au-dessus de la fourchette, la loi présume le loyer abusif : c'est au bailleur de le justifier, et le juge de paix (le juge de proximité) peut le réduire.

+5 % au m², face aux loyers demandés pour 30 locations en bon état à proximité. À ce loyer habituel au m², un bien de cette surface serait affiché à environ 1 668 € par mois. [Page 2](#)

Les charges valent 1,8 fois ce qu'annoncent les biens similaires, au m². [Page 4](#)

Classe PEB D : 465 à 672 € par an de plus que le même bien de classe PEB C.

Ce qu'on vous répondra. L'annonce offre ce que la fourchette de référence ne compte pas : le mobilier, l'ascenseur, l'état neuf, les travaux récents (nouvelle chaudière collective installée en 2026).

L'historique de l'annonce

En ligne depuis 9 jours. Il vient d'être mis en ligne : trop tôt pour savoir comment le marché réagit.

Prochaine étape

Discutez le loyer, puis les conditions. C'est sur les charges, la date d'entrée et les petits travaux qu'un bailleur cède le plus facilement.



Faites tout écrire dans le bail. Ce qui est promis à la visite ne compte qu'une fois écrit. La page 9 liste ce qu'il faut demander.

Ne payez rien pour réserver. Ni garantie ni frais de réservation avant la signature du bail.

PROCHAINES ÉTAPES

Comment ce dossier a été réalisé

Uniquement des données publiques, à la date du 10 octobre 2026. Personne n'a visité le bâtiment : avant de signer, lisez le bail en entier ; une association de locataires peut vous y aider.

- 1 Nous avons lu l'annonce.** Ses chiffres et ses mots, tels qu'Immoweb les publie.
- 2 Nous l'avons comparée.** À 65 locations similaires dans le même code postal, de surface comparable (à 40 % près). À état égal : 30 d'entre elles sont annoncées en bon état, comme ce bien, qui leur est d'abord comparé.
- 3 Nous avons cherché l'adresse.** Zones inondables et bruit routier, dans les cartes et registres officiels.
- 4 Nous avons fait les calculs.** Un montant précédé d'« environ », ou donné en fourchette, est notre estimation. Un montant à l'euro près vient de l'annonce ou d'un barème officiel.

D'où viennent les informations, consultées le 10 octobre 2026

Immoweb

loyers.brussels

Cartes et registres officiels

Carte de l'aléa d'inondation (édition 2019), carte du bruit routier (relevé 2021). Bruxelles Environnement

OpenStreetMap

Règles officielles du bail et de l'énergie

Statbel (indice santé), Bruxelles Environnement (échelle PEB logement)

Vérification du 8 juillet 2026

Lecture automatique de la description

Annonce publiée par Joan Real Solutions. L'annonce : <https://www.immoweb.be/fr/annonce/21882155>

Annonce © Immoweb. Cartes © les contributeurs d'OpenStreetMap (ODbL).

Une erreur ? Répondez à l'e-mail qui accompagnait ce dossier, ou retrouvez-nous sur immetrics.be.

Voilà tout ce que les données publiques nous apprennent sur ce bien (Avenue Pierre et Marie Curie 78, 1050 Ixelles).

Le reste, vous le verrez sur place : emportez la page 9. Bonne visite.