

INDEXATION DES LOYERS DES LOGEMENTS LES MOINS PERFORMANTS SUR LE PLAN ENERGIQUE LIMITEE

écrit par Eva Willems | août 30, 2023



En Flandre, l'indexation des loyers est intervenue au moyen d'un décret du 3 octobre 2022 portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique.[1] Le décret s'applique aux contrats de location entrés en vigueur avant le 1^{er} octobre 2022. Le législateur flamand entend ainsi, d'une part, garantir un logement abordable aux locataires pendant la crise énergétique et, d'autre part, encourager les propriétaires à améliorer la performance énergétique des biens locatifs.[2]

Loyer et indexation

Le montant du loyer est fixé au moment de la signature pour toute la durée du bail. Une fois le contrat conclu, le bailleur ne peut en principe plus modifier unilatéralement le loyer, sauf dans des conditions strictes (par exemple, à la suite de certaines mesures d'économie d'énergie).

Toutefois, le propriétaire a droit à une indexation annuelle du loyer, notamment à la date anniversaire du début du bail (article 34 du décret flamand sur le logement (« Woningshuurdecreet »)). L'indexation du loyer n'est ni automatique ni obligatoire. Toutefois, si le propriétaire procède à l'indexation, il est lié par la formule légale suivante :

(loyer de base x nouvel indice) / indice de départ

Les bailleurs (et les locataires) peuvent utiliser le [calculateur de loyer](#) du Gouvernement fédéral.

Régime différencié à partir du 1^{er} octobre 2022

L'intervention sur l'indexation s'applique aux baux pour une résidence principale entrés en vigueur avant le 1^{er} octobre 2022. Tant les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2019 (champ d'application de loi sur le logement (« Woninghuurwet »))

que les contrats conclus à partir du 1er janvier 2019 (champ d'application du décret flamand sur le logement (« Woningshuurdecreet »)) sont concernés. Les contrats de baux étudiants sont exclus du champ d'application.

Le décret flamand portant limitation de l'indexation des loyers introduit un système différencié de gel temporaire de l'indexation des loyers. Pendant un an, la possibilité d'indexation des loyers est lié au niveau énergétique du logement, tel qu'il ressort du certificat de performance énergétique ou simplement du PEB.[\[3\]](#)

Score Energétique	Label Energie	Indexation ?
0 ou moins de 0 kWh/m ² par an	A+	Oui
Entre 100 et 1 kWh/m ² par an	A	Oui
Entre 200 et 101 kWh/m ² par an	B	Oui
Entre 300 et 201 kWh/m ² par an	C	Oui
Entre 400 et 301 kWh/m ² par an	D	Oui, pendant 1 an seulement 50%
Entre 500 et 401 kWh/m ² par an	E	Non, pendant 1 an
Plus haut que 500 kWh/m ² par an	F	Non, pendant 1 an
	Inconnu	Non, pendant 1 an

Après le décret flamand portant limitation de l'indexation, les gouvernements bruxellois et wallon ont également pris une initiative pour limiter l'indexation des loyers. Cependant, sur le plan du contenu, les mesures des trois régions présentent des différences mineures.

Correction à partir du 1 octobre 2023

La période d'indexation limitée d'un an est maintenant presque terminée. A partir du 1^{er} octobre 2023, une correction remplacera la limitation. Le législateur a voulu éviter que l'indexation du prix des prix des loyers ne joue à nouveau intégralement après 1an. Ainsi, pour les logements les moins performants sur le plan énergétique, une deuxième mesure s'appliquera à partir du 1^{er} octobre 2023.

Pour les logements portant le label énergie A+, A, B ou C, rien ne changera. Le loyer de ces logements, le loyer pourra être indexé de la manière habituelle. Pour ces logements, rien ne changera donc avec le décret.

Pour les logements sans label énergie connu ou avec un label énergie D, E ou F, l'indexation des loyers est à nouveau autorisée, mais sous réserve de l'application d'un facteur de correction.

Le facteur de correction est calculé sur base de deux éléments :

- Le chiffre de l'indice de santé qui a pu être appliqué pour la dernière fois lors d'une indexation avant le 1^{er} octobre 2022 ;
- L'indice santé qui serait d'application au prochain anniversaire du bail

Bien entendu, les deux mesures – gel temporaire de l'indexation et indexation sujette à correction – doivent être lues conjointement. Une demande d'indexation à partir du 1er octobre 2023 ne peut avoir d'effet rétroactif avec une période de trois mois, comme c'est en principe le cas pour l'indexation des loyers. En effet, pendant la période du 1er octobre 2022 au 1er octobre 2023, l'indexation est interdite.[\[4\]](#)

Contrôle

Le gouvernement contrôle le respect de la mesure, mais ce sont surtout les locataires eux-mêmes qui la contrôlent. Un locataire confronté à une indexation illégale pourra simplement refuser de payer le loyer plus élevé et continuer à payer l'« ancien » loyer.

Si le bailleur persiste néanmoins et engage une procédure devant le juge de paix, ce dernier rejettera la demande du bailleur s'il s'avère que l'indexation du loyer n'a pas été correctement appliquée.[\[5\]](#)

Il est donc conseillé aux propriétaires qui souhaitent indexer le loyer d'ajouter le PEB à la lettre d'indexation.

Impact

En Flandre, environ 100.000 logements locatifs auraient un label PEB de E ou F et environ 90.000 logements locatifs un PEB de D. En outre, plus de 100.000 logements locatifs n'ont pas encore de label EPC, bien que celui-ci soit en principe obligatoire depuis 2009. Ces chiffres montrent que quelque 300.000 locataires bénéficieront de cette mesure.[\[6\]](#)

Les bailleurs sont ainsi incités à investir dans le bien locatif. Lorsqu'ils améliorent suffisamment le niveau énergétique du logement, ils peuvent procéder à une réindexation. Bien entendu, l'amélioration de la qualité des logements profite également aux locataires.[\[7\]](#)

Cependant, une tendance positive peut déjà être observée en terme d'efficacité énergétique des biens locatifs. A titre d'exemple, le nombre de biens locatifs avec un label PEB A a quasiment quadruplé depuis 2018, passant de 6,5 % à 23 %.[\[8\]](#)

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous plus d'informations sur ce sujet ?

N'hésitez pas à contacter l'équipe Studio Legale ou 03 216 70 70 ou via joost.peeters@studio-legale.be.

[1] *Décret du 3 octobre 2022 portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique*, M.B. 4 octobre 2022

[2] *Proposition de décret (S. SMEYERS e.a) portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique*, Parl.St. Vl. Parl. 2022-23, nr. 1427; X; *Geen of beperkte indexering huurprijzen voor woningen met EPC-label D, E en F*, Agentschap Wonen Vlaanderen, 3 octobre 2022, <https://www.vlaanderen.be/agentschap-wonen-vlaanderen/nieuwsberichten/geen-of-beperkte-indexering-huurprijzen-voor-woningen-met-epc-label-d-e-en-f>.

[3] X, *EPC voor een residentiële eenheid*, <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-een-residentiele-eeheid>; X, *Huurindexatie in Vlaanderen: decreet tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, in voege sinds 1 oktober 2022*, StatBel - België in cijfers, https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Consumptieprijzen/3.3%20Huurindexatie/Nota_decreet%201.10.2022%20NL.pdf.

[4] *Proposition de décret (S. SMEYERS e.a) portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique*, Parl.St. Vl. Parl. 2022-23, nr. 1427

[5] P. VAN MALDEGEM, *7 vragen over de niet-indexatie van de huurprijs*, *De Tijd*, 3 octobre 2022, <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/7-vragen-over-de-niet-indexatie-van-de-huurprijs/10417621>; X, *Maatregelen*

[6] W. WINCKELMANS, *Meer dan 100.000 huurders ontlopen indexering huur*, *De Standaard*, 29 septembre 2022, https://www.standaard.be/cnt/dmf20220929_93954922.

[7] T. VANDROMME, *Gedeeltelijke bevriezing van de huurindexatie voor niet-energiezuinige woningen*, *De Juristenkrant*, nr. 455, 12 octobre 2022, 1 en 4.

[8] P. DE ROUCK, *Stormloop op Vlaamse huurmarkt*, *De Tijd*, 17 janvier 2023, <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/stormloop-op-vlaamse-huurmarkt/1044>

0867; W. WINCKELMANS, *Meer dan 100.000 huurders ontlopen indexering huur,*
De Standaard, 29 *septembre* 2022,
https://www.standaard.be/cnt/dmf20220929_93954922.