

Fin de l'indexation des loyers liée aux scores énergétiques des certificats PEB à partir du 1er novembre 2023

05/10/2023

À partir du 1^{er} novembre 2023, l'indexation des loyers liée aux scores énergétiques des certificats PEB prendra fin. Cependant, un mode de calcul particulier sera mis en place pour les logements avec un certificat PEB D, E, F ou G (ou sans PEB) qui ont été concernés par la mesure d'indexation liée au score énergétique du certificat PEB entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

Quel est ce mode de calcul particulier ?

Pour rappel, la formule prévue par la législation est la suivante : **Nouveau loyer = loyer de base x nouvel indice santé / indice de base**

Les données à prendre en compte dans le mode de calcul particulier sont les suivantes :

- **Le loyer de base** est le loyer indexé entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023.
- **Le nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant après le 1er novembre 2023.
- **L'indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

Exemple :

Contrat signé en septembre 2020. Il est entré en vigueur en novembre 2020 (date d'anniversaire du bail). Le logement a un PEB G. Le loyer de base est de 500€. En 2021, le loyer a été indexé et a été augmenté à 516,97€.

Du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2023 : interdiction d'indexation : le loyer est resté à 516,97€.

À partir du 1^{er} novembre 2023 (date d'anniversaire du bail) :

Nouveau loyer : 516,97€ (loyer non-indexé en 2022 : dernier loyer indexé en 2021) x indice santé d'octobre 2023 / indice santé d'octobre 2022.

Attention

Ce calcul est à appliquer jusqu'à l'expiration des baux qui ont été concernés, avant le 1^{er} novembre 2023, par la liaison de l'indexation du loyer au certificat PEB.

Les loyers des logements sans PEB peuvent être indexés à partir du 1^{er} novembre 2023. Ceux-ci seront assimilés aux logements bénéficiant d'un certificat D, E, F ou G. Par conséquent, le mode de calcul particulier expliqué ci-dessus leur sera appliqué.

Néanmoins, à partir du 1^{er} novembre 2023, vous devez attendre la prochaine date d'anniversaire du bail pour indexer le loyer d'un logement sans PEB selon le mode de calcul particulier. Vous ne pouvez pas revenir en arrière et indexer le loyer à la date d'anniversaire du bail survenue entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

POUR RAPPEL, depuis le 1^{er} novembre 2022, l'indexation des loyers est limitée en Région wallonne. Seuls les logements présentant un certificat PEB A, B et C peuvent être indexés complètement.

La plupart des baux locatifs sont de longue durée. Il est donc important pour les propriétaires que les loyers suivent la hausse du coût de la vie. C'est ce que permet l'indexation des loyers. **Elle s'applique selon certaines règles :**

- En Wallonie, un propriétaire n'a pas le droit d'indexer le loyer à la hausse s'il n'a pas fait enregistrer le bail.
- Le propriétaire doit informer le locataire par écrit et ne peut indexer le loyer qu'à chaque date anniversaire du bail.
- La rétroactivité est limitée à trois mois.
- L'indexation est calculée sur base de l'indice santé : **Nouveau loyer = loyer de base x nouvel indice santé / indice de base**

Suite aux difficultés vécues par les ménages durant la crise énergétique, le Gouvernement wallon a mis en place un système dégressif d'indexation des logements. Il se base sur leur classement PEB. Ainsi, entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023, tous les logements ne sont pas indexés de la même manière. Les logements avec :

- un PEB A, B et C : indexation complète
- un PEB D : indexés à 75% maximum
- un PEB E : indexés à 50% maximum
- un PEB F ou G, ou absence de PEB : pas d'indexation

L'objectif de cette mesure était d'éviter aux locataires de logements dits « passoires énergétiques » de subir la hausse de l'indexation de leurs loyers en plus de la hausse des prix de l'énergie.