

L'indexation des loyers

1. L'indexation des loyers applicable à tous les contrats de location

L'indexation est l'adaptation du loyer au coût de la vie.

L'indexation ne peut être appliquée **qu'une fois par année** de location, et ce dès l'expiration de la première année ; et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (date de la mise à disposition du bien)

- l'indexation doit être calculée sur la base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation
- le calcul de l'indexation se fera selon la formule suivante :

$$\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice} / \text{indice de départ} (1)$$

Le loyer de base est celui repris dans la convention de bail.

Le montant à prendre en considération est le loyer sans les frais et charges.

Le nouvel indice est, depuis le 31 mai 1997, celui du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est celui du mois qui précède la date de signature du contrat.

Depuis le 1er février 1994, **l'indice de référence est l'indice-santé** (et non plus, l'indice des prix à la consommation comme auparavant).

Si vous désirez obtenir l'indice santé, veuillez prendre contact avec le répondeur automatique du SPF Economie au numéro: 02.206.56.41.

Le SPF économie propose également un outil de calcul d'indexation des loyers des baux de résidence principale. Cet outil est disponible sur internet.

2. Les règles particulières applicables au bail de résidence principale (article 6 de la loi sur les baux de résidence principale)

- la clause d'indexation est présumée, en ce sens que même si le contrat de bail ne la prévoit pas, elle s'appliquera. Ainsi, si le propriétaire convient avec votre locataire de ne pas soumettre le loyer à l'indexation, cette exclusion devra, pour être effective, être expressément prévue au contrat de bail ;

- Pour appliquer l'indexation, le propriétaire devra en faire la demande écrite à son locataire.

- l'indexation ne produira d'effet rétroactif que pour trois mois au maximum. Si le propriétaire oublie d'adresser sa demande d'indexation à la date anniversaire du contrat, il ne pourra réclamer d'arriérés d'indexation que pour les trois mois précédents sa demande écrite.

Fréquemment, la demande d'indexation se fera par lettre recommandée de sorte que sa date puisse être établie, en cas de besoin, de manière indiscutable.

Si le propriétaire désire récupérer des arriérés d'indexation, cela devra se faire endéans l'année.

Si votre contrat de bail comporte des clauses dérogeant à ce système, le locataire ne sera pas tenu de les respecter.