

Mon bail a commencé avant le 1er novembre 2022. Mon loyer peut-il être indexé ?(Wallonie)

Mise à jour : Lundi 22 janvier 2024
Région wallonne

Avant d'aller plus loin

Cette fiche s'applique uniquement si :

- le logement est en **Wallonie** ;
- le bail a commencé **avant le 1er novembre 2022** ;
- le bail est **enregistré**.

Le début du bail est le jour où le locataire entre dans le logement.
Pas le jour de la signature du bail.

Oui, à certaines **conditions**.

Votre propriétaire peut demander d'indexer le loyer si votre bail :

1. est **écrit** ;
2. et ne l'**interdit pas** ;
3. et est **enregistré**.

Votre propriétaire veut indexer pour l' anniversaire du bail :

- entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023 ;
ou
- à partir du 1er novembre 2023.

La date anniversaire du bail est la date annuelle de votre entrée dans le logement.
La date de votre entrée dans le logement est la date du début de votre bail.

Par exemple, vous êtes entré dans le logement le 1er novembre 2021. Le bail indique qu'il commence au 1er novembre 2021 pour se terminer le 31 octobre 2030.

Le bail a donc commencé le 1er novembre 2021. La date anniversaire du bail est le 1er novembre 2022, puis le 1er novembre 2023, etc.

Attention :

- Si votre bail est **oral**, votre propriétaire ne peut **pas indexer** le loyer.
Sauf si :
 - le bail oral a été conclu avant le 31 mai 1997 ;
ou
 - l'indexation de loyer est négative (c'est très peu probable).
- Si vous louez un **logement qui peut se déplacer** (par exemple une caravane ou une péniche qui peut vraiment se déplacer), votre propriétaire peut indexer le loyer, même si le bail n'est pas enregistré.
En effet, la condition de l'enregistrement du bail s'applique uniquement si le logement loué est un immeuble.

Pour indexer entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023

Le calcul de l'indexation du loyer est :

- possible si le certificat PEB est A, B ou C ;

- ou
- limité si le certificat PEB est D ou E ;
- ou
- interdit si :
 - le certificat PEB est F ou G ;
 - ou
 - il n'y a pas de certificat PEB.

Votre propriétaire peut demander d'indexer le loyer selon un calcul.
Ce calcul se fait en **plusieurs étapes**.

Par contre, s'il n'y a pas de certificat PEB, votre propriétaire ne peut pas demander d'indexer le loyer.

Pour plus d'informations, voyez :

- notre rubrique "[Indexation pour anniversaire du bail entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023](#) ;
- nos documents-types de cette fiche pour un schéma explicatif ;
- le [site du SPW Logement](#).

Pour indexer à partir du 1er novembre 2023

Votre propriétaire peut demander d'indexer le loyer si votre bail a :

- commencé avant le 1er novembre 2022 ;
- un certificat PEB D, E, F ou G.

Il doit utiliser ce calcul pour indexer le loyer :

loyer de base (hors charges) x nouvel indice santé

indice santé de départ

Ce calcul doit prendre en compte le certificat PEB de votre logement, s'il est **D, E, F ou G**.

Dans ce calcul :

- **Loyer de base** : loyer adapté entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023.
- **Indice de départ** : l'indice santé du mois qui précède le mois d'anniversaire du bail qui est entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023.
- **Nouvel indice** : l'indice santé du mois qui précède la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Attention :

- Le propriétaire devra respecter **ce calcul** pour indexer le loyer **jusqu'à la fin du bail**.
- S'il n'y a **pas de certificat PEB**, la situation est floue, car rien n'a été prévu.
Mais d'après le cabinet du ministre du Logement, l'absence de PEB équivaut à un PEB F ou G si votre bail a commencé avant le 1er novembre 2022.
En cas de conflit, le juge de paix du lieu du logement loué est compétent.

Pour calculer et vérifier l'indexation du loyer, il n'existe **pas** encore de **calculateur en ligne**.

Pour plus d'informations, voyez :

- notre rubrique "[Indexation pour anniversaire du bail à partir du 1er novembre 2023](#) ;
- le [site du SPW Logement](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 26 et 57 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

[Décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments](#)

Les documents types

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023](#)

[Modèle de lettre pour informer votre locataire que vous indexez le loyer](#)

[Schéma explicatif : Comment indexer le loyer d'une résidence principale en Wallonie ? - juin 2023](#)

[Modèle de lettre pour contester l'indexation de loyer que votre propriétaire vous a envoyé](#)

