

Comment vérifier le calcul de l'indexation de mon loyer ? (Wallonie)

Mise à jour : Jeudi 19 juin 2025

Région wallonne

L'indexation de votre loyer se calcule selon une **formule légale**.

Formule légale

Votre propriétaire ne **peut pas** :

- calculer et demander l'indexation selon une **autre formule** ;
- demander un **loyer supérieur** au loyer calculé selon la formule légale.

Mais votre propriétaire **peut** vous demander un **loyer inférieur** au loyer calculé selon la formule légale.

La formule légale est :

$$\frac{\text{loyer de base (hors charges)} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{indice santé de base}}$$

- **Loyer de base** : loyer indiqué dans le contrat
- **Indice de base** : indice santé du mois qui précède la signature du bail
- **Nouvel indice** : indice santé du mois qui précède l'anniversaire du début du bail (début du bail = date de l'entrée dans le logement).

Calculateur

Vous pouvez calculer ou vérifier vous-même l'indexation de votre loyer grâce au calculateur de loyer [du site du SPF Economie](#).

Exemple de calcul

- Bail signé : 15 mars 2020.
- Entrée dans le logement : 1er avril 2020.
- Loyer de base : 700 EUR, hors charges.

Comment calculer l'indexation de ce loyer pour 2022 ?

- Loyer de base fixé à la signature du bail : 700 EUR
- Année et mois de la signature du contrat : mars 2020
Donc indice santé de base (mois qui précède la signature du bail) : février 2020
- Année et mois du début du bail (entrée dans le logement) : avril 2020
Donc nouvel indice santé (mois qui précède l'anniversaire du début du bail) : mars 2022
- Année pour laquelle l'indexation est demandée : 2022

Nouveau loyer (avril 2022) =

$$\frac{\text{loyer de base (mars 2020)} \times \text{Indice santé [2013] mars 2022}}{\text{Indice santé [2013] février 2020}}$$

Ce qui donne en chiffres:

$$758,49\text{EUR} = ((700,00 \text{ EUR} \times 119,05)/109,87)$$

Ce **nouveau loyer** est valable à **partir d'avril 2022 jusqu'en mars 2023**.

En avril 2023, le propriétaire pourra à nouveau demander l'indexation.

Dans cet exemple, la **base de l'indice-santé** est 2013.

Il existe aussi les bases 1988, 1996, et 2004.

Vous pouvez utiliser indifféremment l'une ou l'autre base, vous arriverez au même résultat. Mais une fois la base choisie, **utilisez la même base!**

Indices

Vous pouvez **obtenir les indices** :

- en contactant le SPF Economie au 0800 120 33 ;
- ou en recherchant sur le lien de [l'Index-search](#).

Dans notre exemple, la date anniversaire du contrat de bail est avant les mesures temporaires en Wallonie. Le loyer indexé avant reste valable selon l'indexation calculée avec le calculateur de loyer du SPF économie.

Règles temporaires pour indexation entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023

Attention, le calcul de l'indexation de loyer est modifié si le logement :

- a un certificat **PEB D, E, F ou G** ;
ou
- n'a **pas** de certificat PEB.

Le calculateur de loyer du SPF économie prend en compte le certificat PEB.

Vous pouvez calculer ou vérifier vous-même l'indexation de votre loyer grâce au calculateur de loyer du [site du SPF Economie](#).

Plus d'infos

Voyez :

- nos fiches :
 - [Mon bail a commencé avant le 1er novembre 2022. Mon loyer peut-il être indexé ?\(Wallonie\)](#)
 - [Mon bail a commencé à partir du 1er novembre 2022. Mon loyer peut-il être indexé ?\(Wallonie\)](#)
- le site du [SPW Logement](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.](#)

[Article 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.](#)

Les documents types

[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 envoyée](#)

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2024](#)

