Droits Quotidiens

Le propriétaire peut-il indexer le loyer ? (colocation Wallonie)

Mise à jour : Mardi 4 juillet 2023
Région wallonne

Avant d'aller plus loin

Du 1er novembre 2022 au 31 octobre 2023, il y a des règles **temporaires** sur l'indexation de loyer en Wallonie en fonction du certificat PEB.

Ça dépend si votre bail est un bail de colocation de résidence principale ou non.

Hypothèse 1 : votre bail n'est **pas** un bail de colocation de **résidence principale**

Votre propriétaire peut indexer le loyer si c'est **prévu** dans le contrat de bail.
En pratique, presque tous les contrats de bail prévoient une indexation.
Si l'indexation est prévue, elle doit respecter des conditions.
L'indexation :

- est possible **1 fois par an** ;
- ne peut **pas dépasser** le montant légal obtenu via la formule suivante :

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

- - Loyer de base : loyer indiqué dans le contrat (sans le prix des frais et des charges que vous devez payer)
  - Indice de départ : indice santé du mois qui précède la signature du bail
  - Nouvel indice : indice santé du mois qui précède l'anniversaire du début du bail (date de l'entrée dans le logement)

Vous pouvez **calculer et vérifier** vous-même l'indexation de votre loyer sur le site du SPF Economie.

Hypothèse 2 : votre bail est un bail de colocation de **résidence principale.**

Le propriétaire **peut indexer sauf** :

- si le contrat de bail l'**interdit** ;
- si le contrat de bail n'est **pas écrit** ;
- si le contrat de bail n'est **pas enregistré**.

L'indexation n'est **pas automatique**.
Le propriétaire doit la **demander, par écrit** (une simple lettre suffit).
Il peut demander l'indexation **1 fois par an**.

Si le propriétaire oublie, il peut réclamer les **arriérés des 3 mois** qui précèdent sa demande, pas plus.

Si votre bail n'est **pas** un bail de résidence principale, votre propriétaire peut indexer le loyer une fois par an **uniquement si** c'est **prévu** dans le contrat.

Pour plus d'informations, voyez :

- la rubrique "Loyer" ;
- les documents types de cette fiche.

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 57 et 66 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 contester l'indexation de loyer que votre propriétaire vous a envoyé

Schéma explicatif : Comment indexer le loyer d'une résidence principale en Wallonie ? - juin 2023

CC BY NC ND