

Mon propriétaire peut-il indexer le loyer de mon kot ?(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.

Cela dépend si votre bail est de résidence principale ou non.

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

Le 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 :

loyer de base (hors charges) x nouvel indice santé 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 **résidence principale**

Le propriétaire **peut indexer sauf** :

- si le contrat de bail **l'interdit**;
ou
- si le contrat de bail n'est **pas écrit** (bail oral);
ou
- si le contrat de bail n'est **pas enregistré**

L'indexation n'est **pas automatique**.

Le propriétaire doit la **demande, 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.

Attention ! Si vous n'avez pas de contrat de bail écrit, le loyer peut quand même être indexé si:

- le bail a été conclu avant le 31 mai 2007 ;

- vous vous êtes mis d'accord avec le propriétaire sur l'indexation.

Pour en savoir plus sur l'indexation dans un bail de résidence principale, voyez :

- la [rubrique "Loyer"](#) ;
- les documents-types de cette fiche.

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](#)

[Brochure : Le bail étudiant - édition juin 2023 - éditée par le SPW](#)

[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](#)

