Le loyer et son indexation en Région bruxelloise : connaître les règles pour mieux se défendre !

Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B23 – Novembre 2019
Dépôt légal : D/2019/2228/12

Permanence juridique : Le lundi de 13h à 16h et uniquement sur place jusqu'à 20h
Le jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h
le vendredi de 9h à 12h

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - www.atelierdroitssociaux.be

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant la citation de la source.

Plan de la brochure

En guise d'introduction **4**

Le bail est un contrat **6**

1. Le bail en tant que contrat 6
2. Le bail en tant que forme particulière de contrat 7
3. La forme d'un contrat de bail 7
4. Lorsqu'une partie ne respecte pas ses obligations 8

La notion de loyer en droit civil **10**

1. Le loyer en tant qu'élément constitutif du bail 10
2. Le loyer et ses formes possibles 10
3. L'obligation de payer le loyer 11
4. Faire la distinction entre le loyer et les charges 12
5. Quelques mots sur les charges forfaitaires 12
6. Quelques mots sur les charges non-forfaitaires 13
7. Les charges peuvent-elles être comprises dans le loyer ? 13

L'indexation du loyer : la formule mathématique et les indices économiques **15**

1. L'article 1728*bis* du Code civil et sa petite histoire 15
2. Quand le législateur bruxellois modifie l'article 1728*bis* du Code civil 16
3. Qu'est-ce que l'indice des prix à la consommation ? 16
4. Qu'est-ce que l'indice "santé" 14
5. Qu'est-ce qu'une base ? 17
6. Le choix d'une base pour les baux conclus avant le 1er février 1994 18

L'indexation du loyer : les principes propres au bail d'habitation **20**

1. L'indexation du loyer est-elle obligatoire ? 20
2. À quel moment peut-on indexer un loyer ? 21
3. Une indexation peut-elle être rétroactive ? 23
4. Une demande d'indexation peut-elle être prescrite ? (l'article 2273 du Code civil) 24
5. Comment indexer un loyer après une révision ? 24
6. Peut-on utiliser un autre mode de calcul ? 25

Calculer une indexation de loyer **27**

1. La formule mathématique de base 27
2. Calcul pour les baux conclus à partir du 1er février 1994 28
3. Calcul pour les baux conclus entre le 1er janvier 1984 et le 31 janvier 1994 29
4. Calcul pour les baux conclus avant le 1er janvier 1984 31
5. Première catégorie : les baux conclus entre le 1er janvier 1981 et le 31 décembre 1983 31
6. Seconde catégorie : les baux conclus avant le 1er janvier 1981 33
7. Les baux dont le loyer a été révisé 35

La grille indicative des loyers : une approche politique critique **37**

Annexes **41**

1. L'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement 41
2. L'article 1728*bis* du Code civil (version applicable uniquement dans la Région de Bruxelles-Capitale) 41
3. L'article 10 des dispositions transitoires de la loi du 29 décembre 1983 42

à noter

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : www.atelierdroitssociaux.be

En guise d'introduction

La Belgique est l'un des derniers pays à maintenir un système d'indexation des salaires. Grosso modo, il s'agit d'un mécanisme permettant d'adapter les salaires à de l'évolution du coût de la vie. Bien entendu, ce système varie en fonction des régimes sectoriels.

Mais si le principe de l'indexation des salaires reste un acquis important du monde salarial, il est souvent montré du doigt par les organisations patronales. Tout comme la sécurité sociale ou le droit du travail, le système d'indexation des salaires fait partie de ces droits qui subissent régulièrement les assauts des politiques néolibérales.

C'est pourquoi, au nom de la sauvegarde de la compétitivité du pays, de nombreuses attaques furent menées contre ce système. Ainsi, dans les années 1980, il y a eu les politiques de pouvoirs spéciaux menées par les gouvernements Martens-Gol et qui se sont notamment concrétisées par des mesures de modération salariale. Notons qu'à l'époque, le gouvernement libéral-social-chrétien avait également pris des mesures de modération des loyers (pour compenser les mesures prises à l'encontre des salaires). Plus tard, en décembre 1993, le Plan Global du gouvernement Dehaene instaurera l'indice "santé" qui exclut un certain nombre de produits de l'indice des prix à la consommation (l'allègement de cet indice aura pour objectif de modérer l'impact de l'augmentation du coût de la vie sur l'évolution des salaires et sur les loyers).

Enfin, il y aura la loi du 23 avril 2015 concernant la promotion de l'emploi (Moniteur belge du 27 avril 2015) et qui se concrétisera, entre autres, par un saut d'index. Celui-ci consistera en une neutralisation temporaire des régimes sectoriels d'indexation des salaires et ce, à concurrence de 2%.

Parallèlement au système d'indexation des salaires, la Belgique connaît également un système d'indexation des loyers. Celui-ci permet d'adapter le loyer à l'évolution du coût de la vie.

Malgré le fait que les mécanismes d'indexation des salaires sont différents de ceux permettant le calcul de l'indexation des loyers, leurs logiques respectives sont plus ou moins semblables.

C'est d'ailleurs parce que ces systèmes sont liés qu'au lendemain du saut d'index organisé par la loi du 23 avril 2015, les gouvernements wallons et bruxellois annoncèrent qu'ils allaient prendre des mesures similaires en ce qui concerne l'indexation des loyers. Mais, finalement, la Région de Bruxelles-Capitale ne prendra aucune mesure. Seule la Région Wallonne promulguera le décret du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers (Moniteur belge du 11 mars 2016).

Le gouvernement de la Région Wallonne prendra cette mesure pour empêcher que les loyers puissent être normalement indexés alors que — dans le même temps – les salaires étaient temporairement bloqués par le gouvernement fédéral.

Malheureusement pour les locataires wallons du secteur privé, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires introduira un recours et obtiendra un arrêt de la Cour Constitutionnelle annulant le décret de la Région Wallonne (arrêt n°32/2018 du 15 mars 2018, publié au Moniteur belge du 30 mai 2018).

Nous le voyons, les systèmes d'indexation des salaires ou des loyers déchaînent les passions. D'une part, le patronat souhaite brider l'évolution des salaires pour garantir la rémunération du capital (le taux de profit) et, d'autre part, les organisations de défense des propriétaires militent pour préserver le taux de rendement des rentes locatives. Pris entre ces exigences contradictoires, il y a les locataires.

Dans cette publication, nous allons aborder l'épineuse question de l'indexation des loyers. Nous allons nous arrêter sur les conditions et le mode de calcul tels qu'ils sont définis dans la législation de la Région de Bruxelles-Capitale relative au bail d'habitation (Ordonnance du 27 juillet 2017, publiée au Moniteur belge du 30 octobre 2017 et entrée en vigueur le 1er janvier 2018). Nous allons également consacrer quelques pages à la présentation d'exemples pratiques.

L'indexation des loyers est une question ayant des enjeux socio-économiques importants. C'est aussi une problématique assez complexe. En conséquence, les conditions dans lesquelles le loyer peut être indexé n'est pas sans susciter de nombreux litiges. Outre le fait que l'adaptation du loyer au coût de la vie affecte les revenus des ménages, ces conflits trouvent également leur source dans une mécompréhension des règles légales. Parfois aussi, ils reposent sur de réels abus.

Le bail est un contrat

En application de la sixième réforme de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une nouvelle législation concernant le bail d'habitation.[1] Cette nouvelle loi, entrée en vigueur le 1er janvier 2018, a été intégrée dans le Code bruxellois du Logement.

Dans la législation bruxelloise, il existe des dispositions relatives aux conditions et au mode de calcul permettant l'indexation du loyer. Ce sont ces dispositions que nous détaillerons dans cette brochure.

Mais avant d'aborder la problématique de l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie, il nous paraît indispensable de rappeler quelques points essentiels de la législation en matière de bail.

1. Le bail en tant que contrat

La première chose à savoir lorsqu'on aborde la législation sur le bail, c'est qu'il s'agit d'une forme particulière de contrat. Cela implique qu'un bail doit — avant tout — se conformer aux conditions de validité de tout contrat de droit civil.

Pour définir la notion de contrat, la voie la plus commode est de se référer à l'article 1101 du Code civil selon lequel « Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. »

Ensuite, il est crucial de rappeler qu'un contrat n'est valablement formé que s'il répond, au moins, aux quatre conditions énoncées à l'article 1108 du Code civil :

- le contrat doit être librement consenti (c'est-à-dire : la signature d'un contrat doit être libre) ;
- les cocontractants doivent avoir l'aptitude à pouvoir signer le contrat (ils ne doivent pas être incapables : mineurs, interdits et généralement tous ceux à qui la loi interdit certains contrats – art. 1124 du Code civil) ;
- l'objet du contrat doit être certain (si le contrat engage à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose, il faut que le "quelque chose" de l'engagement puisse être déterminable) ;
- le contrat ne peut pas contenir de clause contraire à l'ordre public (le contrat ne peut pas obliger à commettre un acte qui irait à l'encontre de l'ordre public).

1. Dans l'article 2, §1er, 30°, du Code bruxellois du Logement, le bail d'habitation est défini comme étant un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.
Ceci étant rappelé, nous pouvons préciser que la notion de bail d'habitation recouvre les notions de bail de résidence principale du preneur et de bail de résidence secondaire. À cela, nous pouvons ajouter le régime propre au bail d'un logement loué par un étudiant.

En ce qui concerne le dernier point, notons qu'un contrat qui serait contraire à l'ordre public est, en principe, frappé de nullité absolue. Néanmoins, cela ne signifie pas que les auteurs du contrat sont automatiquement déliés de leurs obligations. En fonction de la situation et de la nature du contrat, il peut être nécessaire de faire constater la nullité absolue par voie de justice.

Autre point essentiel, certains contrats (tel le contrat de bail, de sous-bail ou de cession de bail) doivent être enregistrés auprès de l'administration fiscale compétente. Toutefois, et malgré le fait que l'enregistrement de certains contrats est obligatoire — et contrairement à certaines idées reçues —, un contrat non enregistré engage pleinement les personnes l'ayant signé. Elles ne peuvent donc pas se prévaloir du non enregistrement du bail pour revendiquer sa nullité.

Par contre, un bail non enregistré ne peut être opposé aux tiers, à moins que la loi n'en dispose autrement.

En conclusion, une fois le contrat conclu (signé) et pour autant qu'il ait été fait dans les conditions légales, il est la loi entre les parties (art. 1134 du Code civil). Il découle de ce principe qu'un contrat doit être exécuté de bonne foi par toutes les parties.

2. Le bail en tant que forme particulière de contrat

Un contrat de bail est une forme particulière de contrat. Plus précisément, il s'agit d'un contrat par lequel l'une des parties (le bailleur) octroie le droit d'occuper un bien en échange d'un prix (le loyer) payé par l'autre partie (le preneur).

Autre particularité importante, le bail est un contrat non perpétuel et donc il a une limite dans le temps. Une limite au-delà de laquelle le bien doit être rendu au bailleur.

Selon les principes du droit civil, le bailleur est tenu de respecter trois obligations principales : délivrer au locataire la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire jouir paisiblement le locataire de la chose pendant la durée du bail.

Quant au locataire, il est tenu de respecter deux obligations principales : il doit occuper le bien loué en "bon père de famille" et payer le loyer dans les conditions et délais convenus.

Étant donné que le contrat de bail est une forme particulière de contrat, cela signifie qu'une fois conclu (signé), il devient la loi entre les parties. Au passage, signalons qu'un bail enregistré a, entre les parties, la même force contraignante qu'un bail non-enregistré.

3. La forme d'un contrat de bail

Le contrat de bail est l'acte fondateur de la relation locative. Il fait naître les droits et obligations des parties. Il faut donc veiller à ce qu'il soit équilibré et correctement complété.

Selon les principes du droit civil commun, le contrat de bail peut être indifféremment écrit ou verbal. Il s'agit d'un principe fondamental énoncé par l'article 1714 du Code civil.

Toutefois, en Région de Bruxelles-Capitale et depuis le 1er janvier 2018, les baux relatifs à l'habitation d'un locataire doivent être faits par écrit (art. 218 du Code bruxellois du Logement).

Selon le Code bruxellois du Logement, le bail écrit doit contenir au moins les éléments suivants :

- l'identité complète des parties ;
- la date de prise de cours du bail ;
- l'adresse du bien loué, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant partie du bien loué ;
- le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

L'obligation de faire un bail écrit reprenant les éléments énumérés ci-dessus s'applique à tous les baux d'habitation conclus en Région de Bruxelles-Capitale.

Quant à l'identité complète d'une partie, rappelons que selon l'article 1714 du Code civil, celle-ci doit comprendre le nom de la personne, ses deux premiers prénoms, son adresse complète, son lieu de naissance et sa date de naissance.

Enfin, soulignons que selon l'article 227 du Code bruxellois du Logement, le bail doit être, dans un délai de deux mois prenant cours à la date de la conclusion (signature) du bail, enregistré auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Cette formalité doit être accomplie par le bailleur.

Toutefois, rappelons que si l'enregistrement du bail est une formalité obligatoire, cela ne signifie pas qu'un bail non enregistré n'est pas valable. Dès l'instant où un bail est signé, il engage concrètement et pleinement les personnes ayant souscrit le contrat.

4. Lorsqu'une partie ne respecte pas ses obligations

En cours de contrat, il peut arriver que l'une ou l'autre des parties ne respecte pas sa part d'obligations. Les raisons ayant entrainé le non respect des conditions contractuelles peuvent être variées. Ces raisons peuvent être de bonne foi ou de mauvaise foi.

Lorsque le bailleur ou le preneur est confronté à une telle situation, plusieurs solutions peuvent s'envisager.

D’abord, les parties auront intérêt à privilégier un accord à l’amiable pour éviter que la négligence d’une des parties n’aboutisse en un conflit ouvert. Il ne faut jamais oublier que l’émergence d’un conflit peut compliquer la poursuite de la location dans de bonnes conditions.

Dans le même esprit, il existe d’autres moyens d’apaiser les tensions telles que la conciliation en justice de paix ou le recours à un service de médiation.

Toutefois, lorsque le conflit parait inévitable ou que les parties ne parviennent plus à nouer le dialogue, il devient nécessaire de se tourner vers les tribunaux. En ce qui concerne les conflits locatifs, c’est le juge de paix qui est l’instance judiciaire compétente.

Chacune des parties peut recourir à la justice de paix. Les formes sous lesquelles ce recours peut être introduit sont la citation, la requête contradictoire ou la requête conjointe.

La notion de loyer en droit civil

Le but principal de cette brochure est de présenter les règles autorisant l'indexation du loyer dans le cadre de la législation régionale bruxelloise relative au bail d'habitation.

Mais avant d'en arriver-là, il nous semble nécessaire de rappeler certains points de droit concernant la notion de loyer. Pour ce faire, nous partirons du droit civil pour aboutir à quelques dispositions propres au Code bruxellois du Logement.

1. Le loyer en tant qu'élément constitutif du bail

L'article 1709 du Code civil est un article essentiel parce qu'il définit très précisément ce qu'il faut entendre par bail à loyer. D'ailleurs, et contrairement à d'autres dispositions du droit civil relatives au bail à loyer, cet article 1709 n'a été abrogé par aucune des trois législations régionales.

En substance, l'article 1709 stipule que « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. »

« Le prix » que nous appelons plus couramment « le loyer » constitue donc un élément essentiel du contrat de bail.

Il résulte de cette disposition que lorsqu'un propriétaire accorde à une personne le droit d'occuper un bien qu'il possède mais qu'il n'y a pas paiement de loyer, nous ne sommes pas dans le cadre d'un bail à loyer. Il s'agira plutôt d'une occupation à titre gratuit ou, selon les termes juridiques, d'un prêt à usage (articles 1875 à 1891 du Code civil).

2. Le loyer et ses formes possibles

Dans la grande majorité des cas, le prix de la location se présente sous la forme d'un loyer que le preneur s'engage à payer par versements mensuels. Il est même généralement précisé que le loyer doit être payé anticipativement, c'est-à-dire que le loyer est versé au début de chaque période d'occupation du bien loué.

Mais, si le loyer mensuel constitue la forme la plus courante, elle n'est pas la seule à être admise. Voici, par exemple, une énumération que nous trouvons chez Yvette Merchiers :

- Le prix peut être stipulé en denrées ou en marchandises ;
- Le loyer peut consister en construction à ériger, en travaux à effectuer, en services ou en pourcentage sur les bénéfices à retirer de l'exploitation ;
- Le prix peut être représenté simultanément par un loyer en espèces et par une charge imposée au locataire, comme l'obligation de s'approvisionner en biens ou autres marchandises fournies par le bailleur ;
- De même, le prix peut-il consister en un avantage que le bailleur retire de la jouissance accordée à une chose.

  (Yvette Merchiers, Le bail en général, éditions Larcier, Bruxelles, 1997, p. 148)

Cette énumération nous montre que le loyer peut revêtir des formes très différentes. De même, lorsque le loyer est un montant déterminé, il ne doit pas nécessairement être payé par échéance mensuelle. Un loyer peut être payé par jour, par semaine, par trimestre, par semestre, par année… ou encore, en un seul versement effectué pour l'entièreté de la durée du bail.

Dès lors, au-delà de ses formes possibles, il faut surtout retenir que le prix de la location doit toujours et avant tout résulter de la libre négociation entre parties. Évidemment, il s'agit d'une pétition de principe juridique qui ignore volontairement les enjeux et les rapports de force existant dans la pratique.

Ensuite, si les formes de prix peuvent varier, il importe que celui-ci soit, d'une manière ou d'une autre, déterminable. Apprécions cette nuance qui veut que le prix ne soit pas nécessairement déterminé mais déterminable. Dans la pratique, cela signifie que le loyer ne doit pas nécessairement être fixé dans le contrat de bail mais qu'il doit contenir les éléments factuels qui permettent d'en déterminer le montant.

3. L'obligation de payer le loyer

Si l'article 1709 du Code civil énonce que le loyer est un élément constitutif du bail, il existe un autre article stipulant que le payement du loyer est une obligation fondamentale.

En effet, l'article 1728 du Code civil stipule que le locataire est tenu, notamment, par deux obligations fondamentales :

- user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou, à défaut de convention, suivant celle présumée d'après les circonstances ;
- payer le prix du bail aux termes convenus.

En ce qui concerne l'obligation de payer le prix de la location, soulignons que le Code civil impose que le loyer soit payé aux termes convenus. Cette précision implique au moins deux choses :

1. Que les parties doivent déterminer les termes des paiements de loyer. Pour cela, elles veilleront à ce que le bail ou tout autre écrit subséquent détermine les échéances de paiement avec clarté.
2. Que le non respect des termes des paiements de loyer constitue une faute et que celle-ci peut être sanctionnée.

En application de cette obligation, les parties peuvent également s'entendre pour définir une éventuelle pénalité en cas de retard de paiement du loyer. Dans la plupart des contrats modèles, le retard de paiement est sanctionné par l'obligation de payer un intérêt. Si les parties optent pour un mécanisme de paiement d'intérêt, il est nécessaire que celui-ci soit repris dans le contrat de bail ou dans tout autre écrit subséquent.

Par ailleurs, il importe de signaler que les retards répétés ou le non paiement du loyer peuvent être sanctionnés par la justice. Dans ce cas, et à la demande du bailleur, le juge

peut ordonner le paiement du loyer et/ou résilier le bail. La résolution du bail par voie de justice est généralement assortie d'un dispositif permettant l'expulsion du locataire.

Il est donc toujours risqué d'accumuler les retards de paiement ou les loyers impayés.

Notons à ce propos, qu'il est vivement déconseillé d'utiliser l'arme du non paiement pour forcer un bailleur à exécuter l'une ou l'autre de ses obligations. Ainsi, il est malheureusement encore trop courant que certains locataires arrêtent de payer leur loyer lorsqu'ils sont confrontés à un logement dégradé (pour ne pas dire insalubre) ou à un bailleur refusant d'effectuer les réparations lui incombant. Répétons-le : le non paiement du loyer comme sanction d'un bailleur négligeant est une très mauvaise idée !

4. Faire la distinction entre le loyer et les charges

Il importe de faire la distinction entre le loyer, d'un côté, et les charges et frais locatifs, de l'autre, parce que l'indexation du loyer ne concerne que celui-ci au sens strict.

En principe, les charges et frais locatifs ne peuvent pas être indexés. Comme nous venons de l'évoquer, ceux-ci fluctuent selon des règles différentes de celles propres au mécanisme d'indexation. En effet, lorsqu'ils ne sont pas déterminés comme forfaitaires, les charges et frais locatifs doivent correspondre à des dépenses réelles et donc leur évolution est directement tributaire des prix réels des services rendus au locataire.

Ceci n'est pas vrai dans le cas de l'indexation puisque ce mécanisme dépend d'un indice évoluant dans le temps et calculé selon des règles censées évaluer le coût de la vie.

5. Quelques mots sur les charges forfaitaires

L'une des premières choses que précise l'article 1728*ter* du Code civil, c'est qu'il faut établir une distinction nette entre des charges définies comme forfaitaires et celles qui ne sont pas forfaitaires.

En principe, les charges et frais forfaitaires ne doivent pas correspondre à des dépenses réelles. Il s'agit donc d'un montant que le locataire s'engage à payer au bailleur sans que cette somme ne couvre la réalité des dépenses afférentes à l'occupation du bien loué. Les dépenses réelles peuvent donc être inférieures ou supérieures au forfait. Si elles sont inférieures, le bailleur ne devra pas rembourser la différence au locataire. Et si elles sont supérieures, le locataire ne devra pas davantage suppléer aux montants déjà versés au bailleur.

Pour que des charges et frais soient considérés comme forfaitaires, il faut une mention expresse. Celle-ci peut figurer dans le bail, ou dans un avenant au contrat de bail, ou encore dans tout autre écrit subséquent permettant de déterminer les conditions de location.

Ajoutons que l'article 224, §2, du Code bruxellois du Logement stipule que chacune des parties peut demander, à tout moment, la révision des charges forfaitaires (à la hausse ou à la baisse). Dans les mêmes conditions, le juge peut accorder la conversion des charges forfaitaires en charges réelles. Cette conversion peut être décidée, pour autant qu'elle soit possible.

6. Quelques mots sur les charges non-forfaitaires

Selon la loi, si les charges ne sont pas considérées comme forfaitaires, il faut que celles-ci répondent à une triple obligation :

- D'abord, si elles n'ont pas été expressément considérées comme forfaitaires, les charges doivent correspondre à des dépenses réelles. Autrement dit, les charges et frais non-forfaitaires doivent toujours correspondre à la réalité des dépenses afférentes à l'occupation du bien loué.

- Deuxième obligation, le décompte des charges et frais doit être repris dans un document distinct. Cette obligation permet au locataire d'identifier clairement les montants et les postes de dépenses qu'il doit payer au bailleur à titre de charges et frais.

- Enfin, le bailleur a l'obligation de fournir au locataire les documents justificatifs. Autrement dit, le décompte des charges qui doit constituer un document distinct peut être complété par les documents justifiant les sommes réclamées par le bailleur. Sinon, le locataire peut les demander.

  Cependant, dans le cas d'un immeuble à appartements multiples géré par une seule personne, les documents justificatifs ne doivent pas obligatoirement être communiqués au locataire. Il suffit que celui-ci puisse avoir la possibilité de les consulter. Cette restriction est motivée par des considérations matérielles. En effet, le volume des documents justificatifs peut empêcher que ceux-ci soient éventuellement envoyés à l'ensemble des occupants (locataires et propriétaires) de l'immeuble.

7. Les charges peuvent-elles être comprises dans le loyer ?

Pour des raisons de facilité, il peut arriver que, lors de la conclusion du bail, les parties décident d'inclure les charges dans le montant du loyer. Dans ce cas, le loyer est dit « charges comprises ». Or, soyons très clair, il s'agit d'une très mauvaise idée.

En effet, c'est une mauvaise idée parce que, tôt ou tard, les parties seront confrontées au dilemme suivant : les charges comprises dans le loyer sont-elles forfaitaires ou peuvent-elles être considérées comme non forfaitaires ? De la réponse à ce dilemme dépendra le droit pour le preneur ou pour le bailleur de demander l'adaptation du loyer en fonction de l'évolution des charges.

Ainsi, si les charges comprises dans le loyer sont considérées comme forfaitaires, ni le preneur ni le bailleur ne pourront adapter le loyer lorsque les charges diminuent ou augmentent. Par contre, si les charges comprises dans le loyer sont considérées comme non forfaitaires, cela implique qu'elles doivent correspondre aux charges réelles. Dans ce cas, le loyer pourrait éventuellement être adapté en fonction des fluctuations du montant des charges. Mais cette option soulève une autre difficulté : s'il faut adapter le loyer en fonction de l'évolution des charges, il est nécessaire de connaître la part du loyer dévolue aux charges. Or, c'est impossible !

Malheureusement, il s'agit d'une question controversée, c'est-à-dire que ni la doctrine ni la jurisprudence n'ont réussi à trancher cette question de manière définitive. Certains juristes estiment que les charges comprises dans le loyer doivent être considérées

comme forfaitaires alors que d'autres récusent cette thèse. Autrement dit, inclure les charges dans le loyer est source d'insécurité autant pour le bailleur que pour le preneur.

C'est une chose que le législateur bruxellois a très bien compris et c'est pourquoi, en Région de Bruxelles-Capitale et en ce qui concerne le bail d'habitation, les charges ne peuvent plus être incluses dans le loyer. Cette interdiction est stipulée à l'article 218, §1er, point 4°, du Code bruxellois du Logement.

L'indexation du loyer : la formule mathématique et les indices économiques utilisés

Selon l'article 224 du Code bruxellois du Logement, l'adaptation du loyer au coût de la vie (l'indexation) ne peut avoir lieu qu'une seule fois par année de location et selon les modalités prévues à l'article 1728*bis* du Code civil. Pour être complet, ajoutons que l'indexation du loyer ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande (mais nous reviendrons en détail sur ces différents points).

L'article 1728*bis* fixe donc les conditions dans lesquelles doit être calculée une indexation de loyer.

Dans ce chapitre, nous examinerons les principes auxquels doit se soumettre le calcul de l'indexation d'un loyer. Dans un chapitre ultérieur, nous nous pencherons sur le calcul lui-même.

1. L'article 1728*bis* du Code civil et sa petite histoire

Pour la petite histoire, rappelons que c'est la loi du 29 décembre 1983 (publiée au Moniteur belge du 30 décembre 1983) qui introduira dans le Code civil l'article 1728*bis*. Concrètement, cet article basera le calcul de l'indexation du loyer sur une formule que nous pouvons résumer comme suit :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{Nouveau loyer}$$

Dans sa version de 1983, les éléments présents dans cette formule peuvent être résumés de la manière suivante :

- **Le loyer de base**

  C'est le loyer convenu lors de la conclusion d'un bail ou celui résultant d'un jugement ;

- **L'indice de départ**

  C'est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois de la conclusion (signature) du bail écrit ou de l'entrée en vigueur d'un jugement ;

- **Le nouvel indice**

  C'est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois au cours duquel l'indexation du loyer sera appliquée.

Ceci est donc la version d'origine, telle qu'elle résulte de la loi de 1983. Pourtant, jusqu'à aujourd'hui, l'article 1728*bis* va connaître de multiples modifications. Faisons-en le tour :

- Ainsi, huit ans après l'insertion de l'article 1728*bis* dans le Code civil, la loi du 20 février 1991 (publiée au Moniteur belge du 22 février 1991) lui fera subir une première grande modification.

  En effet, à partir du 28 février 1991, le nouvel indice deviendra l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

– Fin 1993, le Plan Global du gouvernement de Jean-Luc Dehaene, instaurera une triple modification à l'article 1728*bis*. Cette nouvelle version se trouvera définie par la loi du 24 décembre 1993 (publiée au Moniteur belge du 31 décembre 1993).

  Première modification : à partir du 1er janvier 1994 et pour des raisons assez obscures, le nouvel indice redevient l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois au cours duquel l'indexation du loyer sera appliquée.

  Mais, la grande nouveauté de la loi du 24 décembre 1993, c'est qu'elle fera naître un nouvel indice. En effet, c'est le 1er janvier 1994 qu'apparaîtra « l'indice calculé et nommé à cet effet » que nous connaissons surtout sous le nom d'indice "santé".

  Troisième modification, l'indice de départ pour les baux conclus après le 1er février 1994 sera « l'indice calculé et nommé à cet effet ». Autrement dit, ce sera l'indice "santé" du mois précédant celui de la conclusion du bail.

– Enfin, nous terminons avec la loi du 13 avril 1997 (publiée au Moniteur belge du 21 mai 1997). Cette loi va apporter une nouvelle modification de l'article 1728*bis*. Une fois de plus, c'est le nouvel indice qui change. Désormais et jusqu'à aujourd'hui, il sera « l'indice calculé et nommé à cet effet » (c'est-à-dire, l'indice "santé") du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Il nous a semblé important de rappeler l'histoire plus ou moins chaotique de l'article 1728*bis*.

Mais l'histoire ne s'arrête pas là !

2. Quand le législateur bruxellois modifie l'article 1728*bis* du Code civil

Notre petit tour de l'histoire de l'article 1728*bis* du Code civil serait incomplet s'il ne mentionnait pas une ultime modification apportée par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation (Moniteur belge du 30 octobre 2017).

Plus concrètement, cette Ordonnance régionale ajoute un troisième paragraphe à l'article 1728*bis*. Sans entrer dans le détail d'un texte dont les termes sont assez laborieux, nous pouvons dire que cette nouvelle disposition vise à empêcher que des mesures de blocage des salaires et des revenus de remplacement provoquent une diminution nominale du loyer indexé (Cf. art. 16, §1er, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017)

Il s'agit d'une disposition plutôt favorable aux propriétaires-bailleurs.

3. Qu'est-ce que l'indice des prix à la consommation ?

D'abord, l'indice des prix à la consommation n'est pas un pourcentage. Il s'agit d'un chiffre réel, généralement constitué de deux chiffres décimaux (ex : 123,45). Cet indice est le résultat de calculs reposant sur des relevés réguliers d'une série de prix de biens de consommation courante. Ces biens sont répertoriés dans une liste définie par la loi et que la coutume a affublé de ce curieux sobriquet : le "panier de la ménagère".

Dans une certaine mesure, l'indice des prix à la consommation peut être vu comme un reflet statistique (et donc sujet à caution) de l'évolution du coût de la vie.

Chaque mois, le SPF économie publie les nouveaux indices (indice des prix à la consommation, indice santé, indice lissé, indice pivot). Il est possible de se procurer ces indices (et même l'ensemble des indices des prix à la consommation depuis 1920 et des indices "santé" depuis 1994) sur le site Statbel (la Belgique en chiffres) :

https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation

4. Qu'est-ce que l'indice "santé" ?

À la fin de l'année 1993 furent élaborés une série de dispositions gouvernementales qui resteront dans les mémoires sous le nom de Plan Global.

En résumé, le Plan Global avait pour objectif de rétablir la compétitivité des entreprises. Concrètement, les lignes de forces de ce plan seront publiées au Moniteur belge du 31 décembre 1993. Il s'agira de la Loi-programme du 24 décembre 1993.

La plus spectaculaire des mesures fut celle prise pour réduire les "coûts salariaux". Mais contrairement à certaines craintes, la Loi-programme du 24 décembre 1993 ne touchera pas au principe de l'indexation automatique des salaires. Par contre, il fut décidé que, désormais, l'indexation se ferait sur la base d'un indice des prix à la consommation allégé : l'indice "santé".

Cet indice "santé", dont le premier est celui de janvier 1994, est en réalité un indice des prix à la consommation classique auquel on a retiré une série de produits tels que l'alcool, le tabac, le diesel, l'essence… Ainsi délesté de ces produits, il est censé augmenter moins vite que l'indice "normal". Cet indice allégé contribua donc à freiner et surtout retarder l'indexation des salaires.

Quant aux loyers, beaucoup ont cru, à l'époque, que le Plan Global comportait une mesure de blocage. Évidemment, il n'en fut rien. Seulement, à l'instar de ce qui avait été décidé pour l'indexation des salaires, les mécanismes d'indexation des loyers ont également été modifiés. Ainsi, à partir du 1er février 1994, les indexations de loyer furent également liées au fameux « indice calculé et nommé à cet effet. » Autrement dit, l'indice "santé".

Dès lors, dans les calculs d'indexation de loyer effectués à partir du 1er février 1994, le nouvel indice doit obligatoirement être l'indice "santé".

Quant à l'indice de base, tout dépend de la date de conclusion du bail : s'il a été conclu avant le 1er février 1994, il s'agira de l'indice des prix à la consommation et, s'il a été conclu à partir de ou après cette date, il s'agira de l'indice "santé".

5. Qu'est-ce qu'une base ?

Lorsqu'on consulte les tables d'indices (indices des prix à la consommation ou indice "santé") publiées par Statbel, on constate que pour chaque mois de chaque année, l'indice courant se décline en plusieurs bases. Mais qu'est-ce qu'une base ?

En fait, pour pouvoir calculer l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tout comme pour calculer celui de l'indice "santé", il est nécessaire de pouvoir prendre un point de repère dans le temps. Une sorte de point zéro à partir duquel il serait possible d'évaluer les augmentations ou les diminutions de prix de certains produits déterminés.

Mais en matière d'indice des prix à la consommation ou d'indice "santé", le point zéro est, en fait et par convention, égal à 100. Ainsi, lorsque nous parlons de l'indice des prix à la consommation calculé sur la base 2013, cela signifie qu'en 2013, on considère que le prix de l'ensemble des biens de consommation figurant dans une liste prédéfinie est égal à 100. Ce n'est qu'en déterminant un tel point de départ qu'il devient possible d'augmenter ou de réduire l'indice en fonction de l'évolution de cette même liste de prix.

Si nous observons les tables d'indices publiées par Statbel, nous constaterons que, par exemple, l'indice des prix à la consommation de juin 2019 calculé sur la base 2013 est égal à 108,87. Concrètement, cela signifie que, statistiquement, un ensemble de produits de consommation que vous avez payé 100 € en 2013 vous reviendrait à 108,87 € s'il était acheté en juin 2019.

Par contre, si nous prenons l'indice "santé" calculé sur la base 2013, il est égal, en juin 2019, à 109,02.

Par comparaison, l'indice "santé" de juin 2019 calculé sur la base 2004 est égal à 131,66. Cette différence est parfaitement normale puisque notre point de départ a été placé en 2004.

Afin de compléter cette information concernant les bases, précisons qu'il existe actuellement onze bases officielles pour le calcul de l'indice des prix à la consommation (il s'agit des bases 1914, 1936/38, 1953, 1966, 1971, 1974/75, 1981, 1988, 1996, 2004 et 2013) et quatre bases pour l'indice "santé" (il s'agit des bases 1988, 1996, 2004 et 2013).

Ajoutons également qu'en ce qui concerne le calcul d'une indexation des loyers, les parties sont entièrement libres de prendre n'importe quelle base légale. Ceci, pour autant que, de manière impérative, l'indice de départ et le nouvel indice soient pris dans la même base.

En effet, si les parties décident d'utiliser la base 2004, le résultat de leur calcul sera identique à celui résultant de l'utilisation d'une autre base. Si une différence existe, elle sera infime et ne dépassera pas quelques centimes d'euros (nous y reviendrons dans la partie consacrée au calcul de l'indexation de loyer).

Enfin, signalons que pour les baux conclus avant le 1er février 1994, ils devront prendre l'indice de base dans la table des indices des prix à la consommation et le nouvel indice dans la table des indices "santé". Il est clair qu'ils veilleront à se servir des mêmes bases dans ces deux tables.

Toutefois, pour ces baux conclus avant le 1er février 1994, il existe un problème…

6. Le choix d'une base pour les baux conclus avant le 1er février 1994

Lorsque l'indice "santé" fut créé (en janvier 1994), il n'existait que sur la base 1988. Certes, il fut possible d'utiliser une base plus ancienne, mais pour cela, il fallait disposer d'une autre table contenant les coefficients de conversion.

Quelques années plus tard, le législateur mit en service une nouvelle base : il s'agissait de la base 1996. Elle devint la base de référence et, tout comme la base 1988, celle-ci était disponible à la fois sous la forme d'une table d'indices des prix à la consommation et d'une seconde contenant les indices "santé".

Sans entrer dans trop de détails mathématiques, il fut également décidé d'utiliser des coefficients de conversion différents pour les indices des prix à la consommation et pour les indices "santé". En soi, rien de grave, mais ce petit détail créa une anomalie dans le calcul de l'indexation du loyer.

Cette anomalie ne concernera que les baux conclus avant le 1er février 1994. En effet, rappelons que pour les baux conclus avant cette date, l'indice de base est un indice des prix à la consommation normal tandis que le nouvel indice doit être un indice "santé". Or, c'est justement dans ce passage d'un type d'indice à un autre que les coefficients de conversion créeront des anomalies. Il n'était donc pas possible d'utiliser la base 1996 pour les baux conclus avant le 1er février 1994 (cette remarque est également vrai pour la base 2004).

Dès lors, pour les baux conclus avant le 1er février 1994, il est obligatoire d'utiliser la base 1988. Par contre, pour les baux conclus à partir de cette date, ils peuvent utiliser l'indice "santé" de n'importe quelle base (1988, 1996 ou 2004).

L'indexation du loyer : les principes propres au bail d'habitation

Dans le Code bruxellois du Logement, l'indexation du loyer est organisé par les dispositions de l'article 224, §1er. Comme nous l'avons évoqué précédemment, cet article précise que le calcul d'indexation doit répondre aux principes fixés par l'article 1728*bis* du Code civil. L'article 224, §1er, ajoute également des conditions dans lesquelles une indexation peut être demandée.

L'autre particularité de l'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement est qu'il concerne le bail d'habitation dans son ensemble. Il s'applique donc indistinctement aux baux de résidence principale et aux baux de résidence secondaire.

Dans ce chapitre, nous présenterons les conditions dans lesquelles un bail d'habitation peut être indexé.

1. L'indexation du loyer est-elle obligatoire ?

L'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie (autrement dit, l'indexation du loyer) est due pour un bail d'habitation et pour autant qu'au moins trois conditions sont remplies :

- Il est nécessaire que le bail ait été fait par écrit ;
- L'indexation du loyer ne doit pas avoir été exclue expressément par les parties ;
- La demande d'indexation doit être notifiée par écrit.

Revenons sur ces trois conditions.

1. Étant donné que le bail d'habitation doit être fait par écrit (Cf. art. 218 du Code bruxellois du Logement), la première des conditions énoncées ci-dessus peut sembler redondante. Pourquoi exiger un bail écrit alors que, par principe, un bail d'habitation doit être fait par écrit ?

   Néanmoins, il ne faut jamais oublier que l'article 218, §2, du Code bruxellois du Logement prévoit que l'une des parties engagées dans un bail verbal peut exiger un bail écrit (y compris par voie de justice). En creux, cette disposition laisse supposer que le législateur bruxellois a bien conscience que des parties peuvent, malgré tout, conclure un bail verbal.

   Dès lors, en exigeant un bail écrit, le législateur bruxellois souhaite interdire l'indexation du loyer lorsque le bail est verbal.

2. Arrêtons-nous maintenant sur cette condition imposant que l'indexation du loyer ne doit pas avoir été exclue.

   Cette disposition implique que l'indexation du loyer est due par défaut. Il n'est donc pas nécessaire que les parties décident que le loyer sera soumis à l'indexation pour que celle-ci puisse être réclamée en cours de bail. Autrement dit, l'indexation du loyer

ne doit pas être stipulée dans une clause du contrat de bail ou dans tout autre écrit subséquent.

Toutefois, il est toujours préférable que le bail contienne une clause relative à l'indexation du loyer. Si celle-ci n'est pas obligatoire, elle aura, au moins, une valeur informative (ce qui n'est pas négligeable et limitera les litiges).

Ceci étant précisé, le Code bruxellois du Logement autorise les parties à s'entendre en vue d'exclure l'indexation du loyer. Dans ce cas, il faut que cette exclusion soit prévue de manière explicite. Autrement dit, il faut que l'indexation du loyer soit exclue par une clause contractuelle ou dans tout autre écrit subséquent.

Il importe de rappeler qu'une telle clause d'exclusion doit être rédigée avec concision et clarté. Ceci afin d'écarter toute querelle d'interprétation.

3. Enfin, il est obligatoire que la demande d'indexation du loyer soit faite par écrit.

   Cette disposition ne précise pas sous quelle forme doit être faite la notification écrite. Un simple courrier peut donc suffire.

   Néanmoins, si le locataire refuse d'indexer son loyer, le bailleur veillera à se ménager des moyens de preuve. Dès lors, s'il constate que le loyer payé n'a pas été adapté, il importe que le bailleur envoie un courrier recommandé.

   Par ailleurs, la demande d'indexation du loyer peut également se faire par mail. Dans ce cas, si le mail est un moyen de communication courant ou convenu entre les parties, il peut être considéré comme un moyen de preuve suffisant.

En résumé, lorsqu'elle est demandée par écrit, l'indexation du loyer est obligatoire, pour autant que le bail ait été fait par écrit et que l'indexation n'ait pas été exclue expressément.

2. À quel moment peut-on indexer un loyer ?

Quand peut-on demander une indexation du loyer est une question qui, curieusement, soulève quelques malentendus qu'il est toujours difficile de dissiper. Néanmoins, nous allons essayer de clarifier cette question.

D'abord, partons de l'article 1728*bis* du Code civil selon lequel l'adaptation du loyer au coût de la vie (l'indexation) ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Telle est la règle concernant le moment de l'indexation du loyer.

Essayons de décortiquer cette règle pour mieux en comprendre les différentes implications.

1. D'abord, il est précisé que l'indexation de loyer ne pouvait se faire qu'une seule fois par année de location. Pour bien saisir les contours de cette disposition, il ne faut jamais perdre de vue qu'une année de location commence le jour et le mois de l'entrée en vigueur du bail. L'année de location se distingue donc de l'année civile. Cette dernière commence le 1er janvier de chaque année.

Ainsi, par exemple, prenons un bail conclu le 13 mai 2019 et entrant en vigueur le 15 juin 2019. Pour ce bail, l'année de location prend cours le 15 juin de chaque année et prend fin le 14 juin de l'année suivante.

Précisons donc que la date d'entrée en vigueur d'un bail est la date à partir de laquelle l'occupation du bien loué peut commencer. Cette date se distingue donc de la date de signature (ou conclusion) du bail. Quant à la date de signature du bail, elle est généralement antérieure à la date d'entrée en vigueur. Cependant, elle peut aussi être égale ou postérieure à la date d'entrée en vigueur du bail.

2. Ensuite, l'article 1728*bis* du Code civil stipule que l'indexation peut être faite au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

   Cette disposition suscite souvent une certaine mésinterprétation de la part des locataires. En effet, des personnes considèrent — à tort — que l'indexation du loyer ne peut intervenir qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elles pensent donc qu'il est illégal de procéder à une indexation de loyer si celle-ci est demandée quelques jours, quelques semaines ou quelques mois après le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

   Pourtant, une lecture attentive du texte nous montre que cette interprétation est erronée. Le premier alinéa de l'article 1728*bis* du Code civil indique clairement que l'indexation peut se faire « au plus tôt » au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Les mots du texte légal induisent donc nettement que l'indexation du loyer peut être demandée le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ou plus tard.

   Ceci étant dit, si le texte de l'article 1728*bis* du Code civil nous parait limpide, celui de l'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement instaure une certaine ambiguïté. Ce texte stipule que l'indexation est due à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette phrase est regrettable parce qu'elle induit l'idée qu'une indexation ne peut être demandée qu'au jour anniversaire.

   Or, pour lever l'ambiguïté introduite par le Code bruxellois du Logement, trois remarques peuvent être faites :

   – d'abord, l'article 224, §1er, précise que l'indexation doit être faite dans les conditions fixées à l'article 1728*bis* du Code civil, ce qui nous renvoie à l'expression « au plus tôt » ;

   – ensuite, il est souvent techniquement impossible de réclamer une indexation le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, tout simplement parce qu'il est nécessaire de disposer de l'indice santé du mois précédent et que celui-ci n'est publié par Statbel que l'avant dernier jour ouvrable du mois courant (ainsi, l'indice du mois de juin 2019 n'a été publié par Statbel que le jeudi 27 juin 2019 vers 11h30) ;

   – enfin, selon l'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement, lorsque la demande d'indexation est faite en retard, celle-ci peut être réclamée rétroactivement pour les trois mois précédant celui de la demande.

Concluons ce débat en ajoutant que la date à laquelle l'indexation du loyer peut être demandée est une querelle sans enjeux.

En effet, dans le calcul de l'indexation du loyer, le nouvel indice utilisé comme multiplicateur doit être l'indice santé du mois précédant le mois anniversaire de l'entrée en vigueur. Cela implique que durant toute une même année de location, toutes les données utilisées pour le calcul de l'indexation restent identiques. Autrement dit, que le calcul soit fait le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, cinq semaines plus tard ou sept mois plus tard, le résultat est strictement le même.

3. Une indexation peut-elle être rétroactive ?

Comme nous venons de l'envisager, il peut arriver que, pour diverses raisons, l'indexation du loyer ne soit pas demandée le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Dans ce cas, non seulement l'indexation peut être exigée, mais il est également possible de faire une demande pour une période déjà écoulée. Ceci, pour autant que le demandeur respecte certaines règles.

Selon l'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement, une demande d'indexation ne peut avoir d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Ainsi, prenons l'exemple d'une demande d'indexation formulée le 17 juillet 2019 pour un loyer contractuellement payé pour le 1er de chaque mois. Considérons que cette demande est formulée environ huit mois après le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Dans ce cas, le bailleur peut exiger le paiement de la différence entre le loyer réellement payé et le loyer indexé pour les mois d'avril, de mai, de juin, ainsi que pour juillet 2019. En effet, si la demande peut avoir des effets pour les trois mois précédant celui de la demande, elle a également des effets sur le mois en cours.

Ceci étant dit, lorsqu'une demande d'indexation rétroagit sur des loyers déjà payés, il est obligatoire que le calcul d'indexation appliqué aux loyers concernés respecte les conditions fixées par l'article 1728*bis* du Code civil.

Cette remarque s'impose lorsque les loyers adaptés concernent des années de location différentes.

Ainsi, prenons un bail signé le 24 mai 2017 et prenant cours le 1er juin 2017. Considérons que le loyer n'a jamais été indexé et que le bailleur fait une demande d'indexation en date du 12 juillet 2019. Dans cette hypothèse, il peut réclamer la différence entre le loyer réellement payé et le loyer adapté pour les mois d'avril, de mai, de juin et de juillet 2019. Toutefois, il sera obligatoire d'appliquer un calcul différent pour, d'une part, les loyers d'avril et de mai et, d'autre part, pour les loyers adaptés à partir du 1er juin 2019. En effet, pour les loyers d'avril et de mai 2019, le nouvel indice à prendre en compte sera l'indice santé de mai 2018 (soit 106,99) ; tandis que pour les loyers adaptés à partir du 1er juin 2019, le nouvel indice utilisé comme multiplicateur sera l'indice santé de mai 2019 (soit 108,89).

Nous le voyons, le droit de demander une indexation avec effet rétroactif n'exonère pas le demandeur de son obligation d'appliquer un calcul adéquat aux périodes concernées.

4. Une demande d'indexation peut-elle être prescrite ? (art. 2273 du Code civil)

Comme nous l'avons vu, l'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement, stipule que la demande d'indexation de loyer doit être faite par écrit. Quant à la forme de cet écrit, la loi est muette. Elle ne précise pas si la demande écrite doit être faite par courrier recommandé, par simple lettre, par mail ou par un simple petit mot glissé par le bailleur dans la boîte aux lettres du locataire.

Toutefois, une fois que la demande écrite à été adressée au locataire, il peut arriver que, pour une raison ou pour une autre, celui-ci n'adapte pas son loyer.

Dans ce cas, il importe que, très vite, le bailleur se ménage des moyens de preuve. Ainsi, s'il ne l'a pas déjà fait, il veillera à notifier sa demande d'indexation par un envoi recommandé. Il pourrait aussi formuler sa demande d'indexation par exploit d'huissier. Mais comparé aux avantages financiers d'une indexation, cette voie est très coûteuse.

Ceci étant dit, c'est à partir de l'envoi du courrier recommandé que prend cours un délai de prescription d'un an. Cette prescription est définie à l'article 2273 du Code civil.

Rappelons que la prescription est un moyen de se libérer, après un temps déterminé, du paiement d'une dette.

Cela signifie que si le bailleur souhaite contraindre le preneur au paiement de l'indexation du loyer, il doit introduire une action en justice dans le délai d'un an suivant la date de la demande faite par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Par voie de conséquence, le bailleur perd son droit d'agir en justice dès l'instant où le délai de prescription d'une année est dépassé.

5. Comment indexer un loyer après une révision ?

Outre l'indexation du loyer, le Code bruxellois du Logement organise également des mécanismes permettant la révision du loyer (art. 240). Cette révision peut se faire à la hausse ou à la baisse. De plus, elle peut être demandée aussi bien par le bailleur que par le preneur.

Cependant, cette révision du loyer ne peut pas intervenir n'importe quand et selon n'importe quelles modalités.

D'abord, la révision du loyer prévue à l'article 240 du Code bruxellois du Logement ne concerne que les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Ensuite, la révision du loyer ne peut être demandée qu'à l'échéance de chaque période de trois ans (triennats) et ce pour autant que le bail soit d'une durée de neuf ans au moins.

Enfin, la révision ne peut se faire que pour les raisons suivantes :

- soit, il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer en cours ;

– soit, il est établi que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au mois du loyer courant, en raison de travaux effectués aux frais du bailleur dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les exigences définies à l'article 220 du Code bruxellois du Logement (cette révision ne peut être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 du Code bruxellois du Logement et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail).

Ajoutons que l'article 240 stipule que le loyer révisé n'est applicable qu'à compter du premier jour du triennat suivant.

Ceci étant dit, l'une des conséquences de la révision du loyer est qu'elle modifie le loyer de base. Dès lors, les données permettant de calculer une indexation de loyer se trouvent modifiées.

Pourtant, si le Code bruxellois du Logement a défini les règles concernant la révision du loyer et la date d'entrée en vigueur du loyer révisé (qui devient le nouveau loyer de base), elle n'a pas arrêté de dispositions permettant de calculer une indexation de loyer après l'entrée en vigueur d'une révision.

Malgré cette lacune, il est admis que la révision du loyer modifie le loyer de base en même temps qu'elle modifie l'indice de base qui sera utilisé dans un calcul d'indexation.

Dès lors, après révision, l'indice de base devient l'indice "santé" du mois précédant le mois de l'entrée en vigueur du nouveau loyer de base si celle-ci est intervenue à partir du 1er février 1994.

Ainsi, prenons l'exemple d'un bail conclu le 13 mai 2016 et entré en vigueur le 1er juin 2016 avec un loyer de 400 €. Considérons qu'à la fin de la troisième année de location, une révision du loyer intervient et porte le loyer à 550 €. Dans ce cas, le loyer révisé (550 €) devient le loyer de base qui est applicable à partir du 1er juin 2019. Quant à l'indice de base, il est désormais l'indice santé du mois de mai 2019 (alors qu'il était l'indice santé d'avril 2016).

6. Peut-on utiliser un autre mode de calcul ?

Comme nous l'avons déjà précisé, l'article 1728*bis* du Code civil a pour principal objectif de définir le mode de calcul de l'indexation du loyer. Dans ce cadre, il fixe la formule mathématique permettant d'effectuer ce calcul et détermine les paramètres qui doivent être utilisés.

Toutefois, est-il possible d'utiliser un autre mode de calcul ?

En effet, d'autres façons d'indexer un loyer sont envisageables. Ainsi, par exemple, les parties pourraient prévoir de lier l'évolution du loyer à celui de l'indice de la construction (l'indice ABEX). On pourrait également envisager la possibilité d'indexer le loyer sur la base de l'évolution du cours d'une valeur ou d'une matière quelconque.

L'article 1728*bis* n'interdit pas aux parties de recourir à un mode de calcul différent pour l'indexation du loyer. Le second paragraphe de l'article 1728*bis* fait même référence à ces

« dispositions contractuelles. » Dès lors, une clause d'indexation du loyer qui proposerait d'autres modalités est permise.

Cependant, si l'article 1728*bis* ne s'oppose pas à ce type de disposition, il en limite l'application.

En effet, le §2 de ce même article stipule que : « les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celui-ci. » Autrement dit, les parties peuvent librement convenir de dispositions différentes, mais le résultat obtenu par l'application d'un autre mode de calcul ne peut en aucun cas dépasser le montant du loyer qui résulte de l'application stricte du mode de calcul organisé par l'article 1728*bis*.

Calculer une indexation de loyer

Après les principes, voici venu le temps de la mise en pratique. Nous allons nous munir d'une bonne calculette et nous pencher sur le calcul de l'indexation d'un loyer.

Dans ce chapitre, nous allons présenter une série d'exemples de calcul illustrant les différentes situations dans lesquelles le loyer peut être indexé.

1. La formule mathématique de base

Commençons par nous remémorer la formule mathématique de base telle qu'elle résulte de l'application de l'article 1728*bis* du Code civil.

Selon cet article, le calcul de l'adaptation du loyer au coût de la vie est le résultat de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{Nouveau loyer}$$

Par ailleurs, notons également que l'article 1728*bis* a été introduit dans le Code civil par la loi du 29 décembre 1983 et que, celui-ci ayant pris cours le 1er janvier 1984, il a fallu prévoir des mécanismes particuliers pour les baux conclus avant.

D'autre part, il était nécessaire de régler le sort de ces baux conclus entre le 1er janvier 1981 et le 31 décembre 1983. En effet, ces baux ont été soumis au cours de cette période à diverses dispositions particulières.

C'est ainsi que dans les dispositions transitoires de la loi du 29 décembre 1983, le législateur à inséré un article 10 réglant le sort des baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette même loi.

Il nous parait également important de faire une distinction entre les baux conclus avant le 1er février 1994 et ceux conclus à partir de cette même date.

Enfin, il nous semble important d'expliquer comment indexer un loyer dont le montant a été révisé.

En définitive, il faudra se résoudre à distinguer cinq manières de calculer l'indexation d'un loyer :

- pour les baux conclus à partir du 1er février 1994 ;
- pour les conclus entre le 1er janvier 1984 et le 31 janvier 1994 ;
- pour les baux conclus entre le 1er janvier 1981 et le 31 décembre 1983 ;
- pour les baux conclus avant le 1er janvier 1981.
- pour les baux dont le loyer a été révisé.

2. Calcul pour les baux conclus à partir du 1er février 1994

Le loyer de base

C'est le loyer convenu lors de la conclusion d'un bail ou le résultat d'un jugement.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, le loyer de base reste inchangé.

L'indice de base

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois de la conclusion du bail.

Dans le cadre d'un contrat écrit, la date de conclusion est la date de signature de l'acte. Quant à savoir où trouver la date de conclusion d'un bail, il est d'usage que celle-ci figure à l'endroit du bail où sont apposées les signatures des parties contractantes.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé, l'indice de départ reste inchangé.

Le nouvel indice

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

La date d'entrée en vigueur du bail est généralement reprise dans la clause du bail déterminant la durée de location.

Choix de la base

Les parties peuvent utiliser n'importe quelle base dans laquelle se décline l'indice "santé". Aujourd'hui, il en existe quatre : 1988, 1996, 2004 et 2013.

Exemples :

1. *Bail d'habitation écrit, signé le 23 juin 2018 et ayant pris cours le 1er juillet 2018 au prix de 650 €. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur et par écrit le 7 juillet 2019 :

$$\frac{\textbf{650 €} \times 109{,}02}{106{,}99} = \textbf{662,33 €}$$

   Loyer de base : *650 €*

   Base utilisée : *Base 2013*

   Indice de base : *106,99 (indice "santé" de mai 2018)*

   Nouvel indice : *109,02 (indice "santé" de juin 2019)*

   À partir du 1er mai 2019, le loyer sera de 662,33 €.

   Comme le loyer du mois courant a déjà été payé sans tenir compte de l'indexation, le bailleur peut réclamer la différence entre le loyer réellement payé et le loyer adapté pour le mois de juillet 2019.

   *Soit : (662,33 € – 650 €) X 1 mois = **12,33 €** d'arriérés d'indexation.*

2. *Bail d'habitation écrit, signé le 18 septembre 1995 et ayant pris cours le 1er novembre 1995 au prix de 15 500 francs belges. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   La dernière indexation a eu lieu en janvier 2006 et, depuis cette date, le loyer est resté à 451,95 €.

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur et par écrit le 18 avril 2019 :

$$\frac{\textbf{15 500 Fb} \times 108{,}26}{72{,}06} = (\textbf{23 286,57 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{577,26 €}$$

   Loyer de base : 15 500 Fb

   Base utilisée : Base 2013

   Indice de base : 72,06 (indice "santé" d'août 1995)

   Nouvel indice : 108,26 (indice "santé" de octobre 2018)

   À partir du 1er mai 2019, le loyer sera de 577,26 €.

   Comme il s'agit d'un bail d'habitation, le bailleur peut réclamer la différence entre le loyer réellement payé et le loyer adapté pour les mois de janvier, février et mars 2019. Comme le loyer du mois courant a déjà été payé sans tenir compte de l'indexation, la différence peut également être demandée pour le mois d'avril 2019.

   *Soit : (577,26 € – 451,95 €) X 4 mois = **501,24 €** d'arriérés d'indexation.*

3. Calcul pour les baux conclus entre le 1er janvier 1984 et le 31 janvier 1994

Il s'agit d'une période commençant le 1er janvier 1984 par l'entrée en vigueur de l'article 1728*bis* du Code civil et se terminant le 1er février 1994 par la première application de l'indice santé.

Le loyer de base

C'est le loyer convenu lors de la conclusion d'un bail ou le résultat d'un jugement.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, le loyer de base reste inchangé.

L'indice de base

Il s'agira de l'indice des prix à la consommation (et pas de l'indice "santé") du mois précédant le mois de la conclusion du bail.

Dans le cadre d'un contrat écrit, la date de conclusion est la date de signature de l'acte. Quant à savoir où trouver la date de conclusion d'un bail, il est d'usage que celle-ci figure à l'endroit du bail où sont apposées les signatures des parties contractantes.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé, l'indice de départ reste inchangé.

Le nouvel indice

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

La date d'entrée en vigueur du bail est généralement reprise dans la clause du bail déterminant la durée de location.

Choix de la base

Les parties ne peuvent utiliser que la base 1988. Ils ne peuvent donc pas prendre un indice issu des bases 1996, 2004 ou 2013.

Exemples :

1. *Bail d'habitation écrit, signé le 4 mars 1989 et ayant pris cours le 15 mars 1989 au prix de 10 000 francs. Le loyer doit être payé le 15 de chaque mois.*

   La dernière indexation avait eu lieu en mai 1999 et, depuis cette date, le loyer est de 12 256,22 Francs ou (12 256,22 Fb / 40,3399) = 303,82 €.

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 23 avril 2019 :

   $$\frac{\textbf{10 000 Fb} \times 180{,}20}{101{,}63} = (\textbf{17 730,98 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{439,54 €}$$

   Loyer de base : *10 000 Fb*

   Base utilisée : *Base 1988 (Obligatoirement !!!)*

   Indice de base : *101,63 (indice des prix à la consommation de février 1989)*

   Nouvel indice : *180,20 (indice "santé" de février 2019)*

   À partir du 15 mai 2019, le loyer sera de 439,54 €.

   Comme il s'agit d'un bail d'habitation, le bailleur peut réclamer la différence entre le loyer réellement payé et le loyer adapté pour les trois mois précédant le mois de la demande, soit pour la période allant du 15 janvier au 14 avril 2019. De plus, comme le loyer du mois de la demande (commençant le 15 avril 2019) a déjà été payé sans tenir compte de l'indexation, la différence peut également être demandée pour la période allant du 15 avril 2019 au 14 mai 2019.

   Cependant, le calcul que nous venons de faire n'est applicable au locataire que pour les loyers payés à partir du 15 mars 2019 (jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail).

   Autrement dit, pour la période allant du 15 mars 2019 au 14 mai 2019, le bailleur peut demander la différence de loyer, telle que calculée ci-dessous :

   (439,54 € – 303,82 €) x 2 mois = ***271,44 €*** *d'arriérés d'indexation.*

   De plus, étant donné que le loyer n'a pas été indexé au cours de l'année de location commençant le 15 mars 2018 au 14 mars 2019 et comme il est en droit de demander des arriérés d'indexation pour la période allant du 15 janvier 2019 au 14 avril 2019, il peut encore demander deux mois de différence entre le loyer réellement payé et le loyer adapté à la période concernée.

Voici le loyer que le bailleur aurait pu demander pour la période allant du 15 janvier 2019 au 14 mars 2019 :

$$\frac{\textbf{10 000 Fb} \times 176{,}49}{101{,}63} = (\textbf{17 365,94 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{430,49 €}$$

Loyer de base : 10 000 Fb

Base utilisée : Base 1988 (Obligatoirement !!!)

Indice de base : 101,63 (indice des prix à la consommation de février 1989)

Nouvel indice : 176,49 (indice "santé" de février 2018)

À partir du 15 janvier 2019, le loyer aurait été de 430,49 €.

Donc, le calcul des arriérés d'indexation pour les loyers payés le 15 janvier et le 15 février 2019 est le suivant :

*(430,49 € – 303,82 €) X 2 mois = **253,34 €** d'arriérés d'indexation.*

En tout, le bailleur peut demander les arriérés d'indexation suivants :

*271,44 € + 253,34 € = **524,78 €** d'arriérés d'indexation.*

4. Calcul pour les baux conclus avant le 1er janvier 1984

Comme nous l'avons déjà écrit à plusieurs reprises, l'article 1728*bis* du Code civil a été inséré dans le Code civil par la loi du 29 décembre 1983 qui est entrée en vigueur le 1er janvier 1984. Conformément au principe de non-rétroaction qui énonce qu'une loi ne peut pas s'appliquer à un contrat antérieur à son entrée en vigueur (sauf si la loi en dispose autrement), le nouvel article 1728*bis* n'était pas d'application pour les baux conclus avant le 1er janvier 1984.

Dès lors, la question se pose de savoir comment indexer les baux conclus avant cette date ? Pour y répondre, le législateur a prévu un dispositif énoncé à l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983.

Ce dispositif repose sur une distinction entre deux catégories de baux : les baux conclus avant le 1er janvier 1981 et ceux conclus entre le 1er janvier 1981 et le 31 décembre 1983.

5. Première catégorie : les baux conclus entre le 1er janvier 1981 et le 31 décembre 1983

Le loyer de base

Dans le cas présent, l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 stipule que le loyer de base est :

- soit, un loyer de base déterminé par une décision de justice suite à une action introduite avant le 1er janvier 1984 ;
- soit, le loyer de base qui a été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1er janvier 1990 et le 31 décembre 1990 ;
- sinon, le dernier loyer payé au cours de l'année 1983.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, le loyer de base reste inchangé.

L'indice de base

Il s'agira de l'indice des prix à la consommation (et pas de l'indice "santé") du mois qui précède le mois au cours duquel l'adaptation du loyer a pu être effectuée.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, l'indice de base reste inchangé.

Le nouvel indice

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

La date d'entrée en vigueur du bail est généralement reprise dans la clause du bail déterminant la durée de location.

Choix de la base

Les parties ne peuvent utiliser que la base 1988. Ils ne peuvent donc pas prendre un indice issu des bases 1996, 2004 ou 2013.

Exemples :

1. *Bail d'habitation écrit, signé le 21 mars 1982 et ayant pris cours le 1er avril 1982 au prix de 6 000 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Les parties ne se souviennent plus du loyer payé au cours de l'année 1990 mais on retrouvé le dernier loyer payé en 1983 : 6 187 Fb (153,37 €).

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 18 avril 2019 :

   $$\frac{\textbf{6 187 Fb} \times 180{,}64}{84{,}31} = (\textbf{13 256,07 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{328,61 €}$$

   Loyer de base : *6 187 Fb (dernier loyer payé en 1983)*

   Base utilisée : *Base 1988 (Obligatoirement !!!)*

   Indice de base : *84,31 (indice des prix à la consommation de mars 1983)*

   Nouvel indice : *180,64 (indice "santé" de mars 2019)*

   À partir du 1er avril 2008, le loyer sera de 328,61 €.

   En ce qui concerne le calcul des arriérés d'indexation, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

2. *Bail d'habitation écrit, signé le 28 août 1981 et ayant pris cours le 1er septembre 1981 au prix de 7 000 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Les parties se souviennent que le loyer payé de manière régulière en 1990 est de 12 800 francs.

La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 14 février 2019 :

$$\frac{\textbf{12 800 Fb} \times 178{,}17}{106{,}90} = (\textbf{21 333,72 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{528,85 €}$$

Loyer de base :	*12 800 Fb*
Base utilisée :	*Base 1988 (Obligatoirement !!!)*
Indice de base :	*106,90 (indice des prix à la consommation d'août 1990)*
Nouvel indice :	*178,17 (indice "santé" d'août 2018)*

En ce qui concerne le calcul des arriérés, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

6. Seconde catégorie : les baux conclus avant le 1er janvier 1981

Le loyer de base

Pour cette situation, l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 stipule que le loyer de base est :

- soit, un loyer de base déterminé par une décision de justice suite à une action introduite avant le 1er janvier 1984 ;
- soit, le loyer de base qui a été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1er janvier 1990 et le 31 décembre 1990 ;
- sinon, le dernier loyer payé au cours de l'année 1983.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, le loyer de base reste inchangé.

L'indice de base

Selon l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983, il s'agira de l'indice des prix à la consommation (et pas de l'indice "santé") du mois de décembre 1982.

En théorie, tant que le loyer n'a pas été révisé en cours de bail, l'indice de base reste inchangé.

Le nouvel indice

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Choix de la base

Les parties ne peuvent utiliser que la base 1988. Ils ne peuvent donc pas prendre un indice issu des bases 1996, 2004 ou 2013.

Exemples :

1. *Bail d'habitation écrit, signé le 26 mars 1975 et ayant pris cours le 1er mai 1975 au prix de 4 500 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Les parties ne se souviennent plus du loyer payé au cours de l'année 1990 mais on retrouvé le dernier loyer payé en 1983 : 4 650 francs.

La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 7 juillet 2019 :

$$\frac{\textbf{4 650 Fb} \times 180{,}54}{82{,}54} = (\textbf{10 170,96 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{252,13 €}$$

Loyer de base : 4 650 Fb

Base utilisée : Base 1988 (Obligatoirement !!!)

Indice de base : 82,54 (indice des prix à la consommation de décembre 1982)

Nouvel indice : 180,54 (indice "santé" d'avril 2019)

À partir du 1er août 2019, le loyer sera de 252,13 €.

En ce qui concerne le calcul des arriérés d'indexation, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

2. *Bail d'habitation écrit, signé le 28 septembre 1980 et ayant pris cours le 1er octobre 1980 au prix de 10 000 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Les parties se souviennent que le loyer payé de manière régulière en 1990 est de 13 500 francs.

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 21 mai 2019 :

   ***a**. Déterminons d'abord le loyer de base en 1983 :*

$$\frac{\textbf{13 500 Fb} \times 82{,}54}{104{,}43} = (\textbf{10 670,21 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{264,51 €}$$

   Loyer de base : 13 500,- Fb

   Base utilisée : Base 1988 (Obligatoirement !!!)

   Indice de base : 104,43 (indice des prix à la consommation de décembre 1989)

   Nouvel indice : 82,54 (indice des prix à la consommation de décembre 1982)

   Le loyer de base calculé pour l'année 1983 est de : 264,51 €

   ***b**. Calculons le loyer pour la date de la demande, soit le 21 mai 2019 :*

$$\frac{\textbf{10 670,21 Fb} \times 178{,}12}{82{,}54} = (\textbf{23 026,14 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{570,80 €}$$

   Loyer de base : 10 670,21 Fb

   Base utilisée : Base 1988 (Obligatoirement !!!)

   Indice de base : 82,54 (indice des prix à la consommation de décembre 1982)

   Nouvel indice : 178,12 (indice "santé" de septembre 2018)

   À partir du 1er juin 2019, le loyer sera de 570,80 €.

   En ce qui concerne le calcul des arriérés, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

7. Les baux dont le loyer a été révisé

Le loyer de base

Étant donné que le loyer a été révisé, c'est ce nouveau montant qui servira de loyer de base.

L'indice de base

L'indice de base devient l'indice du mois précédent le mois au cours duquel est entré en vigueur le loyer révisé.

Si la révision est entrée en vigueur avant le 1er février 1994, l'indice de base sera l'indice des prix à la consommation. Sinon, il s'agira de l'indice "santé".

Le nouvel indice

Il s'agira de l'indice "santé" du mois précédant le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Choix de la base

Si la révision est entrée en vigueur avant le 1er février 1994, les parties ne pourront utiliser que la base 1988. Sinon, si la révision est entrée en vigueur postérieurement au 31 janvier 1994, ils pourront utiliser n'importe quelle base dans laquelle se décline l'indice "santé".

Exemples :

1. *Bail d'habitation écrit, signé le 27 juin 1998 et ayant pris cours le 1er août 1998 au prix de 16 500 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Après révision, un nouveau loyer de 700 € est entré en vigueur le 1er août 2014.

   La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 26 février 2019 :

   $$\frac{\textbf{700,00 €} \times 107{,}44}{100{,}46} = \textbf{748,64 €}$$

   Loyer de base : 700,00 €

   Base utilisée : Base 2004

   Indice de base : 100,46 (indice "santé" de juillet 2014)

   Nouvel indice : 107,44 (indice "santé" de juillet 2018)

   À partir du 1er mars 2019, le loyer sera de 748,64 €.

   En ce qui concerne le calcul des arriérés d'indexation, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

2. *Bail d'habitation écrit, signé le 15 avril 1985 et ayant pris cours le 1er mai 1985 au prix de 7 000 francs. Le loyer doit être payé le 1er de chaque mois.*

   Après révision, un nouveau loyer de 13 000 Fb est entré en vigueur le 1er janvier 1993.

La demande d'indexation est formulée par le bailleur le 7 novembre 2018 :

$$\frac{\textbf{13 000 Fb} \times 177{,}07}{113{,}76} = (\textbf{20 234,79 Fb} / 40{,}3399) = \textbf{501,61 €}$$

Loyer de base : *13 000,- Fb*

Base utilisée : *Base 1988 (Obligatoirement !!!)*

Indice de base : *113,76 (indice des prix à la consommation de décembre 1992)*

Nouvel indice : *177,07 (indice "santé" d'avril 2018)*

À partir du 1er décembre 2018, le loyer sera de 501,61 €.

En ce qui concerne le calcul des arriérés d'indexation, nous renvoyons le lecteur aux exemples précédents.

La grille indicative des loyers : Une approche politique critique

Pour conclure cette brochure, nous aimerions évoquer un sujet qui n'est pas directement lié à l'indexation des loyers mais qui est plutôt relatif à la question controversée de la fixation du loyer. Pour ce faire, nous allons utiliser un biais singulier : une approche politique critique de la grille indicative des loyers instauré par la Région de Bruxelles-Capitale.

En effet, il faut savoir que parmi les mesures prises dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation, l'une d'entre elles concerne la mise en place d'une grille indicative des loyers.[2] Celle-ci est accessible librement (https://loyers.brussels).

Sur un plan pratique, il s'agit d'une grille de loyers construite sur la base de critères internes ou externes au logement. Ceux-ci peuvent être la localisation du bien loué, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Des éléments de confort ou d'inconfort particuliers peuvent également être pris en compte pour majorer ou minorer les loyers.

Comme son nom l'indique, cette grille indicative des loyers est purement informative. Elle n'a donc pas de caractère obligatoire. Elle permet simplement aux parties d'estimer le loyer en fonction de la présence ou de l'absence de certains critères. Le bailleur peut s'en servir pour fixer le loyer qu'il exigera. Quant au locataire, il peut s'en référer s'il souhaite connaître le prix de la location d'un logement.

La mise en place de cette grille indicative des loyers n'est pas sans poser question. Nous allons tenter d'en soulever quelques unes.

Tout d'abord, nous pourrions nous demander pourquoi le législateur Bruxellois a opté pour la création d'une grille indicative des loyers plutôt que sur la mise en œuvre d'une régulation ou d'un contrôle des loyers ?[3]

Pour comprendre ce choix, sans doute faut-il évoquer l'existence d'un tabou logé au cœur des politiques socio-économiques menées depuis quelques décennies. Ce tabou, c'est celui de la régulation ou du contrôle des loyers par une autorité publique.

Cet interdit trouve sa raison d'être dans l'un des postulats majeurs ayant justifié le tournant néolibéral entamé à la fin des années 1970, à savoir qu'un marché libre est le seul capable de générer des prix justes. En effet, selon les théories économiques aujourd'hui dominantes, un marché libre étant fondé sur la libre rencontre entre des offres et des demandes, il

2. En ce qui concerne les dispositions légales relatives à la grille indicative des loyers, il faut se référer à l'article 225 du Code bruxellois du Logement mais également aux arrêtés d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 (*Moniteur belge* du 6 novembre 2017) et du 10 novembre 2017 (*Moniteur belge* du 29 novembre 2017).
3. À ce propos, ouvrons une parenthèse pour souligner que le contrôle des loyers n'est pas forcément la solution unique et idéale dans la lutte contre le mal logement ; dans certaines conditions, ce contrôle pourrait même se révéler contre-productif. Nous pensons davantage que le problème majeur réside dans la place dominante occupée par les investisseurs privés dans le secteur du logement locatif. En effet, de par sa fonction sociale majeure, est-il souhaitable ou même soutenable que le logement soit abandonné aux mains des intérêts privés ?

génèrerait naturellement et spontanément des prix d'équilibre (et donc des prix justes). Par voie de conséquence, toute intervention d'un acteur extérieur — telle une autorité étatique — risquerait de fausser ou de gripper son bon fonctionnement. Autrement dit, en court-circuitant les mécanismes "naturels" du marché, la régulation ou le contrôle des prix ne ferait que produire de l'injustice pour toutes les parties.

Transposé dans le cadre du marché locatif, ce postulat socio-économique impliquerait que la libre rencontre entre offreurs de logements (les propriétaires-bailleurs) et preneurs d'habitats (les locataires) engendrerait des loyers nécessairement justes. Donc, incontestables !

C'est en s'appuyant sur ce postulat que les gouvernements fédéraux et régionaux considèrent que toute intervention dans la fixation des loyers doit être strictement limitée, voire carrément proscrite.

Sans entrer dans les détails passionnants d'un débat critique concernant l'économie politique — car celui-ci dépasserait largement le cadre de cette brochure —, il nous faut compléter notre propos en signalant que l'approche économique dominante évoquée ci-dessus n'est pas sans susciter de nombreuses controverses. Il s'agit d'un fait d'autant plus important que l'économie en tant que discipline à prétention scientifique est aussi et même surtout porteuse d'enjeux politiques forts.

Or, il faut savoir que l'idée selon laquelle la libre confrontation entre offreurs et demandeurs aboutit spontanément à une situation d'équilibre pose d'énormes problèmes de cohérence logique et charrie de telles hypothèses irréalistes qu'elle n'est quasiment plus soutenue en l'état.

D'ailleurs, il faut se rappeler que l'approche dite néolibérale — dans la plupart de ses variantes — s'est construite à partir d'une critique des politiques libérales menées au cours du XIXème siècle. Pour comprendre l'émergence du néolibéralisme, il ne faut jamais oublier le séisme provoqué par la crise des années 1930. Une crise ayant rendu nécessaire la révision radicale de certains postulats. Une crise qui explique notamment pourquoi les politiques néolibérales, malgré une certaine sympathie affichée pour le "laisser-faire" économique, n'ont jamais vraiment cessé d'intervenir dans les rapports économiques. Mais attention, encore faut-il s'entendre sur la nature de ces interventions. Car, il ne s'agit pas de construire un État social soucieux de protéger les travailleurs et les citoyens contre les effets indésirables d'un marché libre. Au contraire, le rôle de l'État serait de veiller au fonctionnement optimal des marchés en garantissant le maintien d'une concurrence libre et non faussée entre les acteurs économiques.[4] Dans cette perspective, les protections sociales sont davantage perçues comme autant de handicaps. C'est pourquoi elles sont l'objet de réformes incessantes.

Entre parenthèses, il est d'ailleurs étonnant de constater à quel point les attaques permanentes contre les supposées lourdeurs du droit du travail et de la sécurité sociale ont, par exemple, accompagné l'émergence d'une hyper-bureaucratisation tant du monde de l'entreprise que du secteur public.

4. Ainsi, de nos jours, certaines institutions étatiques — qu'elles soient nationales ou multinationales (notamment, européennes) — sont devenues des acteurs majeurs ne cessant d'intervenir d'une manière ou d'une autre afin de garantir le fonctionnement optimal des mécanismes de marché (songeons au droit de la concurrence et à la mise en place de sanctions pour ceux qui ne respecteraient pas cet impératif).

Cette rapide mise en contexte explique notamment pourquoi, en matière de politique du logement comme dans d'autres sphères socio-économiques, nous sommes perpétuellement confrontés à un double discours : d'une part, la foi en un marché spontanément efficient exclut tout contrôle ou régulation des prix tandis que, d'autre part, les autorités publiques instaurent des normes et créent des outils spécifiquement destinés à agir sur les conditions ayant des conséquences sur la formation des prix.

D'une certaine manière, nous pouvons dire que la mise en place d'une grille indicative des loyers s'inscrit dans le cadre de ces politiques. Car, par ce biais, le législateur bruxellois se garde d'intervenir directement dans les mécanismes de fixation des loyers tout en insinuant — peut être inconsciemment — que le marché ne se suffit pas à lui-même pour engendrer spontanément des prix d'équilibre. Dans cette optique, la grille indicative fonctionne comme une aide extérieure, c'est-à-dire un mécanisme situé hors-marché et destiné à informer le marché sur le niveau des prix qu'il génère.[5]

Ceci étant dit, la mise en place d'une grille indicative des loyers soulève une autre grande question : quel est le rôle de l'information dans le processus de fixation des loyers ?

En effet, par la création de cet indicateur librement accessible au public, ses promoteurs semblent accréditer l'idée que l'information des parties jouerait un rôle majeur dans la détermination du loyer.

Nous pensons que cette approche révèle une certaine méconnaissance de la réalité des rapports locatifs. En effet, elle part du principe qu'un contrat de bail serait le fruit d'une libre et raisonnable négociation entre les parties. Autrement dit, que la voix du locataire serait autant audible que celle du bailleur.

Or, dans les faits, la conclusion d'un bail n'est quasiment jamais l'aboutissement d'un processus dans lequel la position et les intérêts de chaque partie ont été entendus, discutés et pris en compte. Il s'agit plutôt d'une situation dans laquelle le rapport de force joue un rôle majeur.

Mais encore faut-il s'entendre sur les termes de ce rapport de force. Car, en cette matière comme dans d'autres, il serait maladroit de réduire les rapports locatifs en un simple affrontement entre les méchants d'un côté et les gentils de l'autre. Ce n'est pas une question de comportement individuel mais un problème d'inégalité socio-économique entre les parties. En effet, le droit de propriété place le propriétaire dans une position différente de celle du non-propriétaire. On ne peut ignorer que le droit d'octroyer l'occupation d'un logement est en soi générateur d'un certain pouvoir. Du coup, la conclusion d'un bail n'est pas une simple transaction commerciale effectuée sur un marché quelconque. Le droit de propriété n'est pas seulement un droit légitime à la protection des biens personnels, il est aussi un outil de pouvoir générant un droit d'exclusion. C'est pourquoi le dernier mot revient toujours au droit de propriété.

Il nous parait donc nécessaire d'appréhender le contrat de bail comme un fait social total (selon l'expression de Marcel Mauss). Autrement dit, le contrat n'est pas qu'un ensemble de clauses définissant les droits et obligations de chacune des paries ; il n'est pas davantage le

5. Ne dirait-on pas une boucle infinie ?!

produit d'un accord rationnellement construit. Un contrat est donc un rapport social mettant aux prises des individus concrets dans des rapports sociaux concrets.

Dès lors, dans le cadre de cette approche, comment cerner le rôle joué par la grille indicative des loyers ?

Pour nous, au regard de l'état actuel du rapport de force entre les parties, nous pensons que les informations fournies par ce service seront davantage utiles pour les propriétaires-bailleurs. À ce propos, nous craignons surtout que les loyers indicatifs n'incitent les bailleurs à augmenter systématiquement les loyers considérés comme "sous-évalués".[6]

En conclusion, nous sommes perplexes concernant la pertinence d'une grille indicative des loyers. Nous pensons surtout que la mise en place de cet outil est une réponse inadaptée aux défis du mal logement.

6. Nous entendons par loyer "sous-évalué", un loyer dont le montant est inférieur au montant du loyer indicatif. Toutefois, nous avons mis le mot sous-évalué entre guillemets parce que nous pensons que cette notion est sujette à caution.

Annexes

1. L'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement

Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

(Inséré dans le Code bruxellois du Logement par l'article 15 de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation, publiée au *Moniteur belge* du 30 octobre 2017 et entrée en vigueur le 1er janvier 2018)

2. L'article 1728*bis* du Code civil (version applicable uniquement dans la Région de Bruxelles-Capitale)

§1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Pour les conventions conclues à partir du 1er février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une

diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué.

(Inséré dans le Code civil par la loi du 29 décembre 1983, publiée au *Moniteur belge* du 30 décembre 1983 et entrée en vigueur le 1er janvier 1984 — Modifié par la loi 20 février 1991, publiée au *Moniteur belge* du 22 février 1991 et entrée en vigueur le 28 février 1991 — Modifié par la loi-programme du 24 décembre 1993, publiée au *Moniteur belge* du 31 décembre 1993 et entrée en vigueur le 1er janvier 1994 —Modifié par la loi du 13 avril 1997, publiée au *Moniteur belge* du 21 mai 1997 et entrée en vigueur le 31 mai 1997 —Modifié par l'article 16, § 1er, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation, publiée au *Moniteur belge* du 30 octobre 2017 et entrée en vigueur le 1er janvier 2018)

3. L'article 10 des dispositions transitoires de la loi du 29 décembre 1983

L'application de l'article 1728*bis* du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Pour les baux conclus avant le 1er janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1er janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Si la date de cette dernière adaptation n'est pas connue, le premier janvier sera considéré comme étant cette date.

Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée.

Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1er janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982.

b) Pour les baux conclus à partir du 1er janvier 1981, l'adaptation du loyer peut s'opérer dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1er janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté.

(Inséré dans le Code civil par la loi du 29 décembre 1983, publiée au *Moniteur belge* du 30 décembre 1983 et entrée en vigueur le 1er janvier 1984 — Modifié par la loi 20 février 1991, publiée au *Moniteur belge* du 22 février 1991 et entrée en vigueur le 28 février 1991)

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- Promotion des droits sociaux
- Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.
Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.
Elle est agréée comme service juridique de 1ère ligne par la FWB.