



LE SAUT D'INDEX DES LOYERS

■ À savoir

Afin de **renforcer le pouvoir d'achat des locataires**, un **saut d'index des loyers** a été mis en place.

Ce saut d'index concerne uniquement les **baux de résidence principale en cours au 01/04/2016**.

Le saut d'index des loyers ne s'applique pas aux nouveaux baux de résidence principale conclus à partir du 01/04/2016. Il ne s'applique pas davantage aux baux de résidence principale conclus avant le 01/04/2016, mais dont l'entrée en vigueur est postérieure au 01/04/2016 (ex. contrat signé le 12/03/2016 et entrant en vigueur le 15/04/2016).

Le saut d'index ne s'applique pas aux baux de droit commun (bureaux, secondes résidences, logements étudiants, ...), aux baux commerciaux et aux baux à ferme, ainsi qu'aux logements sociaux.

Le principe de l'indexation des loyers (voir [fiche Location A9/2](#)) n'est pas remis en cause : il ne s'agit pas d'un blocage des loyers, mais d'un **décalage d'un an dans l'indexation des loyers**.

Ainsi, il est prévu que, pour les contrats de location en cours au 01/04/2016, **le loyer indexé, à la date anniversaire du bail, est égal au loyer de l'année précédente après indexation**.

Cette indexation, avec un « *effet retard* » d'un an, s'appliquera à partir du 01/04/16, dès la première date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et ce **jusqu'à son échéance**, sans possibilité de « rattrapage ».

■ Le texte légal

L'article 6 du droit du bail de résidence principale se lit ainsi :

« 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 anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. ["applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 31/05/1997"]

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Pour les baux en cours au 1^{er} avril 2016, la formule d'indexation des loyers est, jusqu'à l'échéance du contrat, la suivante : loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ. » ["applicable aux contrats en cours au 01/04/2016"]

Exemple 1 :

- ▶ **600 €** : montant du loyer versé au départ de la location.
- ▶ **17/10/2012** : date de la signature d'un bail écrit de 9 ans.
- ▶ **01/12/2012** : date de l'entrée en vigueur du bail.

Comment appliquer le saut d'index du loyer ?

Le loyer indexé au 01/12/2015 s'élève à 620,08 euros.

Le loyer indexé au 01/12/2016 est concerné par le saut d'index des loyers : le loyer légalement exigible au 01/12/2016 sera le loyer indexé calculé une année auparavant, au 01/12/2015, soit 620,08 euros.

En 2017 et jusqu'en 2021, le loyer indexé de l'année en cours sera le loyer après indexation de l'année précédente (ex. : loyer indexé en 2017 = loyer indexé en 2016; loyer indexé en 2018 = loyer indexé en 2017; etc.).

Exemple 2 :

- ▶ **12/04/2016** : date de la signature d'un bail écrit de 3 ans.
- ▶ **01/05/2016** : date de l'entrée en vigueur du bail.

Comment appliquer le saut d'index du loyer ?

Le saut d'index du loyer ne s'applique pas.

En effet, il s'agit d'un contrat conclu après le 01/04/2016.

L'indexation du loyer pourra avoir lieu au 01/05/2017 selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x indice santé du mois d'avril 2017}}{\text{Indice santé du mois de mars 2016}}$$

Exemple 3 :

- ▶ **19/02/2016** : date de la signature d'un bail écrit de 3 ans.
- ▶ **01/03/2016** : date de l'entrée en vigueur du bail.

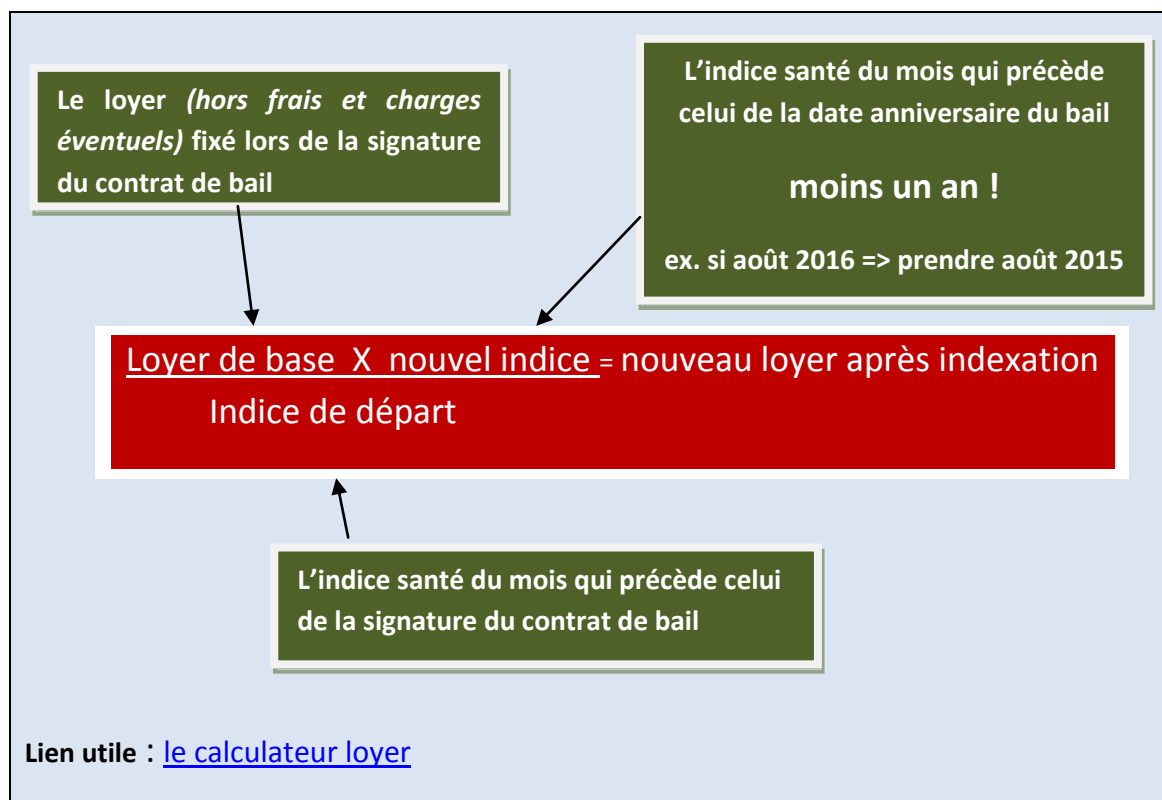
Comment appliquer le saut d'index du loyer ?

Le saut d'index du loyer s'applique au 01/03/2017 : il n'y a pas d'indexation de loyer.

La première indexation du loyer pourra avoir lieu au 01/03/2018, selon la formule suivante :



$$\frac{\text{Loyer de base x indice santé du mois de février 2017}}{\text{Indice santé du mois de janvier 2016}}$$

■ Formule pour calculer le saut d'index des loyers



■ Informations complémentaires

- Décret du 3 mars 2016 visant à instaurer un saut d'index des loyers (*Moniteur belge* du 11 mars 2016)
- [Indices santé](#) (SPF Economie)
- [Info-Conseils Logement](#) : 081/33.23.10 ou infobail@spw.wallonie.be

 <p>Service public de Wallonie</p>	<p>DGO4 Département du Logement Direction de l'Information et du Contrôle Rue des Brigades d'Irlande, 1 5100 NAMUR http://logement.wallonie.be</p>	
---	---	---