

Article 26 – Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Texte coordonné

Décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments

§1^{er}. 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 santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

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 preneur par le bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice santé du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§1^{er} bis. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, si le bien loué dispose d'un certificat PEB de classe énergétique D au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments au moment de la demande d'adaptation du loyer, pour l'adaptation du loyer dont le droit échoit dans la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2023, le loyer adapté ne peut pas dépasser le montant obtenu en majorant le loyer des trois quarts de la différence entre le loyer indexé conformément au paragraphe 1^{er} et le loyer dû avant la date d'anniversaire du bail survenant pendant la période visée au présent paragraphe.

§1^{er} ter. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, si le bien loué dispose d'un certificat PEB de classe énergétique E au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments au moment de la demande d'adaptation du loyer, pour l'adaptation du loyer dont le droit échoit dans la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2023, le loyer adapté ne peut pas dépasser le montant obtenu en majorant le loyer de la moitié de la différence entre le loyer indexé conformément au paragraphe 1^{er} et le loyer dû avant la date d'anniversaire du bail survenant pendant la période visée au présent paragraphe.

§1^{er} quater. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, pour l'adaptation du loyer dont le droit échoit dans la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2023, les loyers des logements mis en location ne disposant pas de certificat PEB au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ou disposant d'un certificat PEB de classe énergétique F ou G au moment de la demande d'adaptation du loyer ne peuvent pas être indexés.

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

Modalités d'application de la mesure – Décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments

Art. 2 – Indexation du loyer à partir du 1^{er} octobre 2023

§1^{er}. Par dérogation à l'article 26, §1^{er}, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, à partir du 1^{er} novembre 2023, si le bien loué dispose d'un certificat PEB de classe énergétique D, E, F ou G au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, le loyer de base est le loyer adapté entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023 en application de l'article 26, §§1^{er} bis à 1^{er} quater, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et l'indice de base est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire intervenu entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023

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

Art. 3 – Prolongation de la mesure à partir du 1^{er} octobre 2023

« La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie prévue à l'article 26, §§1^{er} bis à 1^{er} quater, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation peut être prolongée par période maximale d'un an. »

Art. 4. – Application de la mesure aux baux en cours

« Le présent décret s'applique aux contrats en cours le jour de son entrée en vigueur. »

Art. 5 – Entrée en vigueur de la mesure

« Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} novembre 2022. »