

LIMITATION DE L'INDEXATION EN FONCTION DU CERTIFICAT PEB

—

LES RÉPONSES AUX QUESTIONS LES PLUS SOUVENT POSÉES

Table des matières

| | |
|---|---|
| 1. Qu'est-ce que le certificat PEB ?..... | 2 |
| 2. Qu'est-ce que l'indexation du loyer ? | 2 |
| 3. Quand et comment votre loyer peut-il être indexé ?..... | 3 |
| 4. Quelles sont les conditions pour indexer votre loyer avec le certificat PEB ?..... | 3 |
| 5. L'indexation du loyer avec le certificat PEB est-elle rétroactive ? | 4 |
| 6. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB A - B ou C ? | 5 |
| 7. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB D ?..... | 5 |
| 8. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB E ? | 6 |
| 9. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB F ou G ?..... | 7 |
| 10. Comment indexer le loyer si votre logement n'a pas le certificat PEB ? | 7 |
| 11. Pouvez-vous toujours indexer votre loyer si vous n'êtes pas encore concerné par la limitation de l'indexation de loyer avec le certificat PEB ? | 7 |
| 12. Comment faire si vous avez le certificat PEB après la date anniversaire de votre bail ? | 8 |
| 13. Comment faire si vous faites des travaux qui améliorent la note de votre certificat PEB ? | 8 |
| 14. L'indexation du loyer avec le certificat PEB est-elle renouvelable chaque année ? | 9 |
| 15. Comment calculer l'indexation de votre loyer à partir du 1 ^{er} novembre 2023 avec un certificat D – E – F ou G ? | 9 |

1. Qu'est-ce que le certificat PEB ?

Le certificat de performance énergétique ou [certificat PEB](#) indique la **consommation d'énergie de votre logement**.

Elle est calculée en fonction des conditions d'utilisation et de climatisation standardisées.

Le certificat PEB mentionne pour chaque logement sa consommation d'énergie sous forme d'une **note de A, B, C ... jusque G** (pour les logements les plus énergivores).

2. Qu'est-ce que l'indexation du loyer ?

L'indexation du loyer est l'**adaptation périodique du loyer à l'évolution du coût de la vie**.

Pour calculer l'indexation du loyer, on applique la **formule suivante** :

Loyer de base X nouvel indice

indice de départ

- Le **loyer de base** est celui qui a été convenu au départ de la location.
- Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
- L'**indice de départ** est l'indice santé du mois précédant la date de la signature de départ.

Un exemple :

- Loyer : 500 euros.
- Date de la signature du bail : 12/07/2021.
- Date de l'entrée en vigueur du bail : 01/09/2021.

Le loyer indexé au 01/09/2022 se calcule en appliquant la formule :

500 euros X indice santé août 2022

indice santé juin 2021

500 euros X 123,68

..... = 555,57 euros

111,31

Chaque mois, le service public fédéral de l'économie (SPF économie) fixe un indice santé qui tient compte de l'évolution des prix à la consommation. Des produits ne sont pas pris en compte (tabac, carburant, boissons alcoolisées). [Rechercher un indice santé](#).

Vous pouvez utiliser un outil pour indexer votre loyer : le [calculateur loyer](#).

3. Quand et comment votre loyer peut-il être indexé ?

Votre loyer peut être indexé, **chaque année au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de votre bail.**

Si vous avez un bail de résidence principale, l'indexation doit être demandée **par écrit** (mais pas nécessairement par lettre recommandée).

Cette demande a un **effet rétroactif limité aux trois derniers mois qui précèdent le mois de la demande.**

Un exemple :

Le loyer indexé au 01/09/2022 s'élève à 664,82 euros.

Votre propriétaire ne demande pas l'indexation du loyer au 01/09/2022.

Il vous demande l'indexation en avril 2023.

Votre bailleur peut vous réclamer les arriérés d'indexation pour les mois de janvier à mars 2023 + le loyer indexé d'avril 2023.

Par contre, les arriérés d'indexation pour les mois de septembre à décembre 2022 ne peuvent pas être demandés.

4. Quelles sont les conditions pour indexer votre loyer avec le certificat PEB ?

Votre propriétaire doit avoir un **certificat PEB A, B, C** (indexation totale), **D ou E** (indexation partielle).

Le certificat PEB a une **durée de validité de 10 ans.**

Si le certificat PEB n'a pas été renouvelé, on ne peut pas indexer le loyer.

Si vous avez un bail de résidence principale, le bail doit être enregistré.

L'indexation :

- peut être demandée **entièrement** pour les logements avec un certificat **PEB A, B, ou C** ;
- ne peut être demandée que **partiellement** (**75 %** du montant de l'indexation) pour les logements avec un certificat **PEB D** ;
- ne peut être demandée que **partiellement** (**50 %** du montant de l'indexation) pour les logements avec un certificat **PEB E** ;

- **n'est pas possible** pour les logements avec un certificat **PEB F ou G** ;
- **n'est pas possible** si votre propriétaire n'a **pas du certificat PEB**.

Vous êtes concerné si vous avez un **bail d'habitation**, qu'il soit de résidence principale ou secondaire, étudiant, de colocation ou encore glissant

Vous êtes concerné si la date anniversaire de votre bail se situe **entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023**.

La limitation de l'indexation du loyer à 75 % ou à 50 % au maximum se calcule ainsi :

- Calculer l'indexation du loyer à la date anniversaire de votre bail (entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023) = **MONTANT A**.
- Calculer l'indexation du loyer (même si elle n'a pas été demandée par le propriétaire) à la date anniversaire de votre bail pour l'année d'avant = **MONTANT B**.
- Faites la différence entre le **MONTANT A** et le **MONTANT B** = **MONTANT C**.
- Calculer 75 % (certificat PEB D) ou 50 % (certificat E) du **MONTANT C** = **MONTANT D**.
- Additionner le **MONTANT B** et le **MONTANT D**.
- Vous obtiendrez le montant maximum possible à partir de la date anniversaire de votre bail entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Un exemple :

- Entrée en vigueur du bail : 01/11/2018.
- Certificat PEB : D
- Comment calculer l'indexation au 01/11/2022 ?

Loyer indexé au 01/11/2022 – loyer indexé au 01/11/2021 = montant A

Maximum de l'indexation = 75 % du montant A = montant B

Maximum de l'indexation au 01/11/2022 = loyer indexé au 01/11/2021 + montant B

5. L'indexation du loyer avec le certificat PEB est-elle rétroactive ?

Non.

La limitation de l'indexation du loyer en fonction du certificat PEB n'est pas rétroactive.

L'indexation du loyer liée au certificat PEB s'applique dès la date anniversaire de votre bail se situant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Un exemple :

- La date anniversaire de l'entrée en vigueur de votre bail est le 01/05.
- Vous êtes concerné par la limitation de l'indexation à partir du 01/05/2023.

6. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB A - B ou C ?

Vous n'êtes pas concerné par la limitation de l'indexation du loyer car vous avez un certificat A - B ou C.

Un exemple :

- Loyer : 600 euros.
- Mois de la signature du bail : septembre 2019.
- Mois du début de la location : novembre 2019.

Le loyer indexé au 01/11/2022 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2022} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \times 127,92 \\ \dots\dots\dots = 703,69 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

7. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB D ?

L'indexation ne peut pas être demandée entièrement.

L'indexation peut être demandée partiellement (75 % du montant de l'indexation).

Comment s'applique la limitation du loyer à partir du 01/11/2022 ?

Un exemple :

- Loyer : 600 euros.
- Mois de la signature du bail : septembre 2019.
- Mois du début de la location : novembre 2019.

Le loyer indexé au 1^{er} novembre 2022 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2022} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \times 127,92 \\ \dots\dots\dots = 703,69 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

Le loyer indexé (ou qui pouvait l'être) au 01/11/2021 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2021} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \times 113,94 \\ \dots\dots\dots = 626,79 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

On fait la différence entre loyer indexé à la date anniversaire du bail au 01/11/2022 et le loyer indexé au 01/11/2021. On applique 75 % sur le résultat obtenu.

$$703,69 \text{ euros} - 626,79 \text{ euros} = 76,90 \text{ euros.}$$

$$75 \% \text{ de } 76,90 \text{ euros} = 57,68 \text{ euros.}$$

Le loyer indexé au 01/11/2022 s'élève à 626,79 euros + 57,68 euros = 684,47 euros.

8. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB E ?

L'indexation ne peut pas être demandée entièrement.

L'indexation peut être demandée partiellement (50 % du montant de l'indexation).

Comment s'applique la limitation du loyer ?

Un exemple :

- Loyer : 600 euros.
- Mois de la signature du bail : septembre 2019.
- Mois du début de la location : novembre 2019.

Le loyer indexé au 01/11/2022 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2022} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \times 127,92 \\ \dots\dots\dots = 703,69 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

Le loyer indexé (ou qui pouvait l'être) au 01/11/2021 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2021} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \text{ X } 113,94 \\ \dots\dots\dots = 626,79 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

On fait la différence entre loyer indexé à la date anniversaire du bail au 01/11/2022 et le loyer indexé au 01/11/2021. On applique 50 % sur le résultat obtenu.

$$703,69 \text{ euros} - 626,79 \text{ euros} = 76,90 \text{ euros}$$

$$50 \% \text{ de } 76,90 \text{ euros} = 38,45 \text{ euros}$$

Le loyer indexé au 01/11/2022 s'élève à 626,79 euros + 38,45 euros = 665,24 euros

9. Comment indexer le loyer avec un certificat PEB F ou G ?

Votre loyer ne peut pas être indexé si la date anniversaire de votre bail se situe entre le 01/11/2022 et 31/10/2023.

10. Comment indexer le loyer si votre logement n'a pas le certificat PEB ?

Votre loyer ne peut pas être indexé si la date anniversaire de votre bail se situe entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

11. Pouvez-vous toujours indexer votre loyer si vous n'êtes pas encore concerné par la limitation de l'indexation de loyer avec le certificat PEB ?

Oui.

Vous serez concerné par la limitation de l'indexation du loyer au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de votre bail entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Jusque-là, vous êtes toujours autorisé à indexer votre loyer.

Un exemple :

- Loyer : 600 euros.
- Mois de la signature du bail : mai 2019.
- Mois du début de la location : juillet 2019.

Le loyer indexé au 01/07/2022 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé juin 2022} \\ \hline \text{indice santé avril 2019} \\ \\ 600 \text{ X } 121,02 \\ \dots\dots\dots = 666,29 \text{ euros} \\ 108,98 \end{array}$$

L'indexation du loyer est demandée en décembre 2022.

Des arriérés d'indexation peuvent également être demandés mais limités aux 3 derniers mois précédant la demande (septembre à novembre 2022).

S'il s'agit d'un contrat de bail de résidence principale, le bail doit être enregistré afin de pouvoir indexer le loyer.

12. Comment faire si vous avez le certificat PEB après la date anniversaire de votre bail ?

Vous communiquez le certificat PEB à votre locataire.

Vous pouvez demander l'indexation du loyer pour le mois de la demande en fonction de la note de votre logement de A à E.

Si vous avez un bail de résidence principale, vous pouvez demander des arriérés d'indexation limités aux 3 derniers mois de la demande. Le contrat de bail doit être enregistré.

13. Comment faire si vous faites des travaux qui améliorent la note de votre certificat PEB ?

Vous communiquez le certificat PEB à votre locataire.

Vous pouvez demander l'indexation du loyer pour le mois de la demande en fonction de la note de votre logement de A à E.

Si vous avez un bail de résidence principale, vous pouvez demander des arriérés d'indexation limités aux 3 derniers mois de la demande. Le contrat de bail doit être enregistré.

14. L'indexation du loyer avec le certificat PEB est-elle renouvelable chaque année ?

L'indexation du loyer en fonction du certificat PEB est valable pour un an : du 01/11/2022 au 31/10/2023.

Elle peut être renouvelée chaque fois pour un an en fonction de l'évolution de la situation socio-économique et de la crise de l'énergie.

15. Comment calculer l'indexation de votre loyer à partir du 1^{er} novembre 2023 avec un certificat D – E – F ou G ?

Si l'indexation du loyer en fonction du certificat PEB n'est pas renouvelée à partir du 1^{er} novembre 2023, il existe un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un certificat PEB D – E - F ou G.

L'indexation du loyer à la date anniversaire du bail à partir du 01/11/2023 se calcule ainsi :

- Le loyer de base est le loyer adapté entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.
- L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023.

Un exemple :

- Loyer : 600 euros.
- Mois de la signature du bail : septembre 2019.
- Mois du début de la location : novembre 2019.
- Certificat PEB : E

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2022} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \\ \\ 600 \text{ X } 127,92 \\ \dots\dots\dots = 703,69 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

Le loyer indexé (ou qui pouvait l'être) au 01/11/2021 se calcule ainsi :

$$\begin{array}{r} 600 \text{ euros X indice santé octobre 2021} \\ \hline \text{indice santé août 2019} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 600 \times 113,94 \\ \hline \dots\dots\dots = 626,79 \text{ euros} \\ 109,07 \end{array}$$

On fait la différence entre loyer indexé à la date anniversaire du bail au 01/11/2022 et le loyer indexé au 01/11/2021. On applique 50 % sur le résultat obtenu.

$$703,69 \text{ euros} - 626,79 \text{ euros} = 76,90 \text{ euros}$$

$$50 \% \text{ de } 76,90 \text{ euros} = 38,45 \text{ euros}$$

Le loyer indexé au 01/11/2022 s'élève à 626,79 euros + 38,45 euros = 665,24 euros

Le loyer indexé au 01/11/2023 se calcule ainsi.

$$\begin{array}{r} 665,24 \times \text{indice santé octobre 2023} \\ \hline \text{indice santé octobre 2022 (= 127,92)} \end{array}$$