

Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

Les locataires face à l'inflation

L'indexation des loyers en régions Bruxelloise et Wallonne

Auteur : **Didier Joly**

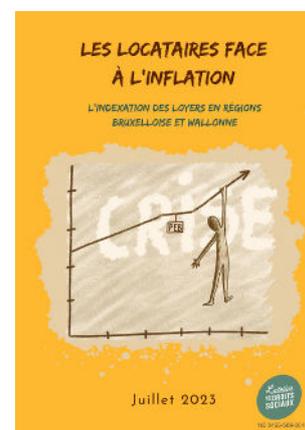
Service Droit du Bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux asbl**

Édition : **Juillet 2023**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **Coût et accès au logement, indexation du loyer**



Thème principal

Laissé pendant des dizaines d'années au "bon soin" de l'investissement rentier, le coût du logement locatif est devenu insupportable pour de trop nombreux ménages. Une situation d'autant plus intolérable que, pour les couches de la population défavorisées, le prix élevé des loyers se double souvent d'une très médiocre qualité du logement ; sans oublier les discriminations qui aggravent les conditions d'accès à la location pour certaines catégories de personnes. Ce "mal-logement" est aujourd'hui devenu un fléau et une préoccupation majeure qui touche une part toujours plus importante de la population.

C'est dans ce contexte que, dès le mois de décembre 2021, l'Europe (mais pas uniquement) entra dans une phase de forte inflation provoquée par l'augmentation des prix de l'énergie et de l'alimentation. Cette lame de fond fut ensuite renforcée par les répercussions économiques de la tragique invasion de l'Ukraine par la Russie et, parallèlement, par l'opportunisme de spéculateurs toujours prompts à faire gonfler les prix. En Belgique, cette vague inflationniste a atteint son point culminant en octobre 2022 ; mois pendant lequel le taux d'inflation dépassa les 12%.

Cette crise inflationniste eue également de lourdes répercussions sur les loyers. En effet, par le mécanisme de l'indexation, les propriétaires-bailleurs purent procéder à l'adaptation des loyers à l'évolution du coût de la vie (c'est-à-dire à l'évolution du taux d'inflation). De ce fait, alors que depuis presque quatre décennies l'inflation oscillait autour de 2%, en 2022 les loyers indexés furent soudainement augmentés de 6%, 8%, 10% et jusqu'à 12% (sans compter les augmentations conséquentes subies par les locataires n'ayant pas été indexés durant plusieurs années).

Pour répondre à ce défi, les trois régions décidèrent, chacune de son côté, de prendre des mesures afin de limiter l'indexation des loyers : ordonnance et décrets furent votés et publiés à l'automne 2022. Mais, n'ayant pas d'effet rétroactif, ces législations régionales ne soulagèrent pas les locataires ayant été lourdement indexés avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles.

Dans cette publication, nous décrirons les règles du droit commun relatives à l'indexation des loyers et, ensuite, nous examinerons les législations régionales visant la modification de l'indexation des loyers promulguées à l'automne 2022. Néanmoins, nous nous limiterons aux seules dispositions prises par la Région de Bruxelles-Capitale et par la Région wallonne.

Objectifs

Au cours de l'année 2022, le taux d'inflation a atteint des niveaux qui n'avaient plus été franchis depuis les années 1970 (12,27% en octobre 2022). En ce qui concerne les loyers, ceux-ci ont subi, par le mécanisme de l'indexation, une augmentation peu commune. Dès lors, pour répondre au défi socio-économique que représente la flambée des loyers, les entités régionales (en charge, depuis la Sixième Réforme de l'état, de la législation sur les baux d'habitation, les baux commerciaux et les baux à ferme) ont pris différentes dispositions.

C'est ainsi que dans le courant d'octobre 2022, les régions publièrent ordonnance (Bruxelles) et décrets (Flandre et Wallonie) pour tenter de limiter, voire d'interdire, l'indexation des loyers. Ces mesures de nature généralement temporaires, imposèrent certaines conditions nouvelles auxquelles devaient répondre les baux pour pouvoir être indexé pleinement ou partiellement.

Nous souhaitons donc poser un œil critique non seulement sur les mesures temporaires prises par les régions, mais aussi sur l'ensemble des mécanismes réglementant l'indexation des loyers.



Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :

- Le loyer est-il un élément essentiel du contrat de bail ?
- Qu'est-ce que l'inflation et quel est le rôle de l'indice des prix à la consommation et de l'indice santé ?
- Comment est réglementée l'indexation des loyers dans le cadre du droit commun fédéral ?
- Comment calculer l'indexation d'un loyer dans le cadre du droit commun fédéral ?
- Quelles sont les particularités des dispositions régionales bruxelloises en matière d'indexation des loyers et comment s'imbriquent les mesures temporaires prises à l'automne 2022 ?
- Quelles sont les particularités des dispositions régionales wallonnes en matière d'indexation des loyers et comment s'imbriquent les mesures temporaires prises à l'automne 2022 ?

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.



Propositions de thèmes à débattre

- Avec le Luxembourg et Malte, la Belgique est l'un des derniers pays européens à avoir conservé un mécanisme d'indexation automatique des salaires. Ce système permet d'adapter les salaires en fonction de l'évolution de l'inflation (c'est-à-dire en fonction de la valeur moyenne des prix des biens et services).

À l'instar des salaires, les loyers peuvent, eux aussi, être indexés. Cette adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie se fait par application de l'indice des prix la consommation et, depuis 1994, par application d'un indice santé. Toutefois, le mode de calcul de l'indexation des salaires diffère de celui des loyers. En ce qui concerne les salaires, il faut s'en référer aux différentes commissions paritaires. Quant aux loyers, le calcul de l'adaptation du loyer est défini par le Code civil.

À partir de là, il pourrait être intéressant de s'interroger sur le rôle de l'indexation dans le maintien d'un certain équilibre socio-économique. De même, l'indexation des salaires repose-t-elle sur les mêmes principes de justice sociale que l'indexation des loyers.

- Au cours de l'automne 2022, les régions ont chacune prises des mesures pour limiter ou même interdire l'indexation des loyers. Ces dispositions avaient notamment pour particularités de lier le droit d'indexer le loyer au classement énergétique du certificat PEB. Une autre particularité était que ces dispositions avaient un caractère temporaire et qu'elles prendraient fin au bout d'une année (soit à l'automne 2023).

Deux questions peuvent légitimement se poser. D'abord, était-il judicieux de faire dépendre l'indexation du loyer du score affiché par le certificat PEB ? Ensuite, comment évaluer l'impact de mesures assez radicales mais limitée dans le temps ?

- L'une des particularités des législations régionales temporaires est que les conditions mises en place étaient sujettes à controverses. En effet, il s'est avéré très rapidement que la mise en application des modalités limitant ou interdisant l'indexation des loyers se heurtait aux contestations juridiques portées par les propriétaires-bailleurs.

Or, en l'absence d'analyses doctrinales et sans éclairages jurisprudentiels, la plupart des questions faisant polémique ont plongé les locataires et les propriétaires-bailleurs dans un certain brouillard juridique. Face à de trop nombreuses situations, le caractère équivoque de certaines règles n'ont pas toujours permis de dégager une information suffisamment adaptée et précise.

Bref, la mise en pratique des législations temporaires prises à l'automne 2022 ont révélé de très nombreuses imprécisions que nous pouvons attribuer à un certains manques d'anticipation.

- Par ailleurs, lorsqu'en application de la loi, l'indexation du loyer était limitée ou interdite, c'est au locataire que revenait la difficile tâche de s'opposer aux demandes de son bailleur. Étant donné les implications d'une telle démarche sur les relations locatives, de nombreux locataires ont refusé de se prévaloir de la loi et ont accepté des indexations indues. La peur était palpable et nous constatons une recrudescence du harcèlement et des intimidations en tout genre.

Le législateur oublie trop souvent que les relations entre bailleur et preneur reposent sur un réel rapport de forces. La peur d'être mis à la porte décourage quelquefois les plus téméraires.

L'Atelier des Droits Sociaux



rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles



02 512 02 90



<https://ladds.be>