

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2023](#) >
- Bruxelles limite temporairement l'indexation des loyers c...

# Bruxelles limite temporairement l'indexation des loyers commerciaux !

L'indexation des loyers consiste en l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie.

Cependant, en raison de l'inflation actuelle, les loyers indexés sont sensiblement plus élevés que les loyers de l'année passée. C'est pourquoi différentes mesures ont été prises en fonction de la Région dans laquelle le bien se situe. La Région Wallonne et la Région de Bruxelles Capitale avaient déjà pris des mesures pour limiter ou exclure l'indexation des loyers résidentiels mais **qu'en est-il des baux commerciaux?**

A l'heure actuelle, **seule Bruxelles** a pris des dispositions permettant de limiter l'indexation des baux commerciaux et ce, pendant un an. Les commerçants locataires sont en effet doublement pénalisés par la hausse du coût de l'énergie : tout d'abord à travers leurs factures d'énergie et ensuite par l'indexation des loyers basée sur l'indice santé qui est lui-même influencé par l'augmentation des coûts de l'énergie.

## 1) Principe

En tant que bailleur, vous ne pouvez indexer le loyer des baux commerciaux que si cela est expressément prévu dans le bail. Si une clause d'indexation est bien prévue dans le bail, elle peut avoir lieu au plus tôt à la date d'anniversaire du début du bail.

## 2) Limitation

Toutefois, une ordonnance du 15 décembre 2022 limite temporairement l'indexation des baux commerciaux. Vous devrez par conséquent indexer le loyer pendant un an en fonction d'un indice spécial des prix à la consommation qui ne comprend pas la composante énergétique.

L'indice que vous devrez appliquer se trouve sur le site de [Statbel](#).

On part de l'indice 0 énergie qui est établi à partir du juillet 2021 (indice de juin 2021) car c'est à ce moment-là que les produits énergétiques ont commencé à augmenter.

## 3) Formules

Le certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB) n'étant pas encore applicable à la totalité du secteur tertiaire, il n'a pas été possible de calquer le régime proposé sur celui qui est entré en vigueur récemment dans la capitale pour les baux d'habitation.

**Pour les baux entrés en vigueur avant ou en juillet 2021** : loyer de base  $\times 0,99 \times$  (nouvel indice 0 énergie / indice de base).

**Pour les baux entrés en vigueur après juillet 2021** : loyer de base  $\times$  (nouvel indice 0 énergie / indice de base 0 énergie)

En pratique, votre indexation représentera environ la moitié d'une indexation normale.

#### **4) Durée**

Cette ordonnance a été publiée au Moniteur belge le 21 décembre 2022 et est entrée en vigueur le 22 décembre 2022. La règle est applicable pendant un an.

#### **5) Partout en Belgique ?**

Il est question d'introduire **en Flandre** une réglementation selon laquelle le droit à l'indexation du bail commercial serait lié au label EPC du bien, comme c'est déjà le cas pour le bail d'habitation.

**En Wallonie**, rien n'est prévu à l'heure actuelle **concernant le bail commercial**.

En cas de question à ce sujet, n'hésitez pas à contacter UCM Mouvement.