

Les Analyses du Centre Jean Gol



Le saut d'index des loyers

Amaury De Saint Martin

Juin 2015

Administrateur délégué : Richard Miller

Directrice : Laurence Glautier

Directeur scientifique : Corentin de Salle

Avenue de la Toison d'Or 84-86
1060 Bruxelles
Tél. : 02.500.50.40
cjg@cjg.be

Analyse :

Le saut d'index des loyers

Résumé

Suite aux résultats des différentes études juridiques, il s'avère que les compétences en matière de saut d'index des loyers sont partagées entre le fédéral et les régions.

Au niveau des partis de la coalition fédérale, le CD&V estime logique que le saut d'index s'applique également aux loyers vu la perte de pouvoir d'achat encourue par les locataires, une vision que partage aussi le Mouvement Réformateur depuis le 2 mars, à l'occasion du bureau politique du parti.

Sur le plan régional, le Ministre du Logement Paul Furlan (PS) a déposé un projet de décret visant à instaurer un saut d'index des loyers en Région Wallonne. Le mécanisme n'est toutefois pas encore défini de manière détaillée. S'estimant également compétente pour la Flandre, la ministre N-VA du Logement Liesbeth Homans a assuré qu'il n'y aurait pas de saut d'index au nord du pays. Quant à Bruxelles, Céline Fremault s'est dite favorable à cette mesure.

La présente analyse vise donc à :

- Premièrement comprendre le principe même de l'indexation des loyers sur le plan juridique.
- Deuxièmement expliciter la prise de position du MR pour un saut d'index des loyers selon certains critères bien définis :
 - Un saut d'index unique. On ne parle donc pas de blocage pour une période indéterminée comme ce fut le cas dans d'autres pays dont le Portugal.
 - Un saut d'index qui tient compte des revendications des propriétaires.
 - Un saut d'index qui maintient le mécanisme du « filet de sécurité » préconisé par la BNB et la CREG tant pour l'électricité que pour le gaz.

1. Le mécanisme de l'indexation des loyers – Source : loi sur les loyers / Art.6

Le loyer peut-il être librement fixé ?

Il y a en fait deux règles essentielles à retenir :

- Sauf s'il s'agit de baux successifs conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, chaque fois qu'un nouveau bail est conclu, que ce soit entre le même bailleur et le même locataire ou entre des personnes différentes, le nouveau loyer est librement fixé par les parties. Les loyers ne sont donc pas réglementés et la loi sur les loyers maintient ce principe fondamental.

Exemple : si à l'expiration d'un bail de 9 ans, les parties décident de conclure un nouveau bail de 9 ans, ou un nouveau bail de 3 ans, le nouveau loyer est librement fixé

- Si par contre le bail est prorogé entre les mêmes parties, le bail initial continue, et le loyer ne peut être modifié à cette occasion.

Exemple : à la fin d'un bail de 9 ans, ni le locataire, ni le bailleur ne mettent fin au bail ; le bail est prorogé chaque fois pour des périodes successives de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indexation

L'indexation est l'adaptation périodique du loyer au coût de la vie.

- Le loyer peut-il être indexé ? Avant 1991, le loyer ne pouvait être indexé que si les parties avaient prévu qu'il serait indexé. Pour les contrats conclus depuis le 28 février 1991, c'est la règle suivante qui est d'application : le loyer peut toujours être indexé, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, même si le contrat ne le prévoit pas. Mais cette règle n'est pas impérative : le contrat peut donc prévoir qu'il n'y aura pas d'indexation, et dans ce cas, elle ne pourra être réclamée.

En d'autres termes, l'indexation est autorisée depuis le 28 février 1991 pour les baux verbaux ; pour les baux écrits, elle est autorisée, sauf si le contrat l'exclut expressément.

Remarque importante : pour les contrats qui ont été conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, l'indexation du loyer est soumise à une condition supplémentaire : le bail doit avoir été conclu par écrit. Le loyer d'un bail verbal ne peut pas être indexé. Cette nouvelle disposition ne s'applique toutefois pas aux contrats verbaux conclus avant février 1991.

- Quand le loyer peut-il être indexé ? Chaque année au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat. La loi prévoit donc que l'indexation n'est pas automatique. Il faut que le bailleur la demande par écrit au locataire. La loi prévoit également que cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois qui précèdent le mois de la demande.

- Comment calculer l'indexation ? Les règles qui suivent s'appliquent à tous les contrats de bail. L'indexation se fait toujours sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation. Pour connaître le montant du loyer indexé, il faut appliquer la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice

 Indice de base

Remarque importante : si le loyer a été révisé à l'expiration d'un triennat, conformément aux règles prévues par la loi sur les loyers, soit par accord intervenu entre les parties, soit par décision de justice, le loyer de base à prendre en considération pour le calcul de l'indexation est le nouveau loyer ainsi révisé. La date de conclusion à prendre en considération pour le choix de la formule applicable et de l'indice de base est celle de cette révision.

- Comment déterminer le loyer de base ? Le loyer de base ne peut jamais comprendre les frais et les charges dus par le locataire. Sa définition variera en fonction de la date à laquelle le bail est entré en vigueur.
- Comment déterminer l'indice de base ? La définition de l'indice de base variera aussi en fonction de la date à laquelle le bail a été conclu et à laquelle il est entré en vigueur.
- Comment déterminer le nouvel indice ? Il s'agit toujours de l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (et non celui de la conclusion du bail). Pour les indexations postérieures au 1er février 1994, l'indice auquel il faut recourir est l'indice-santé.

2. Saut d'index des salaires et saut d'index des loyers : des mécanismes différents

Saut d'index des salaires

Le saut d'index unique et socialement corrigé prévu dans l'accord de gouvernement est nécessaire pour rétablir la compétitivité des entreprises et maîtriser le handicap salarial de la Belgique par rapport aux pays qui l'entourent. En effet, ce déficit de compétitivité aboutit non seulement à freiner la création d'emplois chez nous mais aussi à détruire les emplois existants, en particulier dans les secteurs industriels à forte intensité de main d'œuvre qui ont tendance à délocaliser et donc à fermer leurs portes en Belgique. La commission européenne invite depuis longtemps la Belgique à restaurer la compétitivité de ses entreprises. Le saut d'index permettra de rétablir la compétitivité de nos entreprises.

Le saut d'index est donc :

- Unique : le mécanisme d'indexation automatique des salaires des allocations sociales et des pensions est maintenu pour le reste de la législature
- Compensé d'une part, par une augmentation des revenus des salaires grâce à l'augmentation de la déductibilité des frais forfaitaires et, d'autre part, par la revalorisation des allocations les plus faibles et des pensions au travers de l'enveloppe bien-être.

Le saut d'index permet en outre de donner de l'air aux institutions publiques (Régions, communautés, communes, ...) qui ont du mal à joindre les deux bouts. Ainsi, il permettra par exemple d'éviter les coupes sombres dans les budgets de l'enseignement promises par le gouvernement PS-cdH en Fédération Wallonie-Bruxelles.

Saut d'index des loyers

Le saut d'index des salaires qui a été programmé par le Fédéral nécessite un saut équivalent sur l'indexation des loyers. Le Mouvement Réformateur a pris la décision de prendre parti pour cette mesure lors de son bureau politique en date du 2 mars 2015.

En outre, la régionalisation autorise le gouvernement wallon, bruxellois ou flamand à légiférer sur les loyers. Depuis le jeudi 5 mars 2015, le gouvernement wallon a décidé d'imposer un saut d'index des loyers. D'autre part, le programme du gouvernement wallon en matière d'encadrements des loyers prévoit notamment l'élaboration d'une grille indicative de références des loyers. Etablie en fonction des réalités foncières locales, elle serait utilisée afin d'inciter les propriétaires à fixer un loyer raisonnable à travers un conditionnement des aides publiques au respect de cette grille.

Cependant :

- Le mécanisme précis souhaité par le gouvernement wallon n'est toutefois pas encore connu dans les détails et une note détaillée était attendue pour avril. Rien n'a encore été communiqué jusqu'à ce jour.
- La mise en oeuvre du saut d'index sur les loyers n'interviendra en effet que lorsque celui sur les salaires sera appliqué. Ce ne sera très probablement pas le cas en 2015, le Bureau du plan ayant récemment confirmé dans ses prévisions mensuelles de "l'indice santé", que le prochain dépassement de l'indice pivot ne devrait pas se produire cette année.

Qui fait quoi ? Est-ce du ressort des régions ou du fédéral ?

Comme il est mentionné plus haut, les compétences en matière de saut d'index des loyers sont partagées entre le fédéral et les régions. Toutefois :

- Le saut d'index des charges (gaz et électricité) dépendra du fédéral uniquement. Il s'agit ici de matières relevant du Ministère Fédéral de l'Energie / SPF Energie.
- Le saut d'index des revenus cadastraux dépend également du fédéral. L'administration cadastrale dépendant directement du Ministère Fédéral des finances / SPF Finances.

Quelles incidences sur les revenus cadastraux et quelle position adopter vis-à-vis des propriétaires ?

Si le Centre Jean Gol souhaite une solution juste et équilibrée pour les locataires en confirmant son souhait d'un saut d'index des loyers, il sera également attentif aux intérêts des propriétaires. Pour le Centre Jean Gol, le saut d'index des loyers doit également s'accompagner de mesures d'ajustement pour les propriétaires.

Le Centre Jean Gol se prononce donc pour :

- Un saut d'index des loyers unique et ce, au même titre que le saut d'index des salaires.
- Un saut d'index temporaire car s'il était à durée indéterminée, il induirait un blocage des loyers qui n'est nullement souhaitable. Cf. Exemple du Portugal où le blocage des loyers a engendré une véritable catastrophe du marché immobilier.
- Un saut d'index des loyers accompagné d'une attention particulière aux conséquences pour les propriétaires.
- Un saut d'index des loyers accompagné du maintien du mécanisme du filet de sécurité (voir plus bas) pour le gaz et l'électricité.

Quelles incidences sur les charges ? Gaz et électricité ?

Suite aux déclarations de Paul Magnette dans la presse du 5 mars 2015 selon lesquelles le Mouvement Réformateur devrait se prononcer également pour un saut d'index des charges des loyers, à savoir le gaz et l'électricité, la position du Centre Jean Gol est la suivante :

- Du 1er avril 2012 au 31 décembre 2012, il y eut déjà un gel des prix et donc de l'indexation.
- Un système de filet de sécurité fut ensuite mis en place. Ce système consiste en un mécanisme permettant de veiller à ce que les tarifs des fournisseurs ne dérapent pas.
- La BNB (Banque Nationale de Belgique) et la CREG (Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz) plaident pour reconduire ce même système.
- La Ministre de l'Energie, Marie-Christine Marghem, a donc décidé de reconduire le système de filet de sécurité pour 1 an.