

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C – 2022/33702]

**3 OCTOBRE 2022. — Décret portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique (1)**

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

**DÉCRET portant limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique**

**Article 1<sup>er</sup>.** Le présent décret règle une matière régionale.

**Art. 2.** Le présent décret s'applique aux contrats de location qui relèvent de l'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, de l'ancien Code civil ou du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, et qui sont entrés en vigueur avant le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

**Art. 3.** Par dérogation à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil et à l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, dans la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 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 à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil et à l'article 34 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, et le loyer, si le bien loué dispose d'un certificat de performance énergétique portant le label D, tel que visé à l'article 73 de l'arrêté ministériel du 28 décembre 2018 contenant des dispositions générales sur la réglementation de la performance énergétique, les certificats de performance énergétique et la certification d'entrepreneurs et d'installateurs.

Dans la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023, le loyer n'est pas indexé si le bien loué n'a pas de certificat de performance énergétique tel que visé à l'article 1.1.3, 43°, du Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009, ou s'il a un certificat de performance énergétique portant le label E ou F, tel que visé à l'arrêté ministériel visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

**Art. 4.** § 1<sup>er</sup>. Si le bien loué a un certificat de performance énergétique portant le label D tel que visé à l'article 73 de l'arrêté ministériel du 28 décembre 2018 contenant des dispositions générales sur la réglementation de la performance énergétique, les certificats de performance énergétique et la certification d'entrepreneurs et d'installateurs, le loyer obtenu en application de l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil ou de l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, est multiplié par un facteur de correction à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Si le contrat de location est venu à échéance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 30 septembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante :  $(\text{indice } 2022 / \text{indice } 2023) \times [1 + 50 \% \times (\text{indice } 2022 / \text{indice } 2021 - 1)]$ .

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2023 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Si le contrat de location vient à échéance entre le 1<sup>er</sup> octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante :  $(\text{indice } 2021 / \text{indice } 2022) \times [1 + 50 \% \times (\text{indice } 2022 / \text{indice } 2021 - 1)]$ .

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

§ 2. Si le bien loué n'a pas de certificat de performance énergétique tel que visé à l'article 1.1.3, 43°, du Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009, ou s'il a un certificat de performance énergétique portant le label E ou F tel que visé à l'arrêté ministériel, visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil ou de l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, est multiplié par un facteur de correction à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Si le contrat de location est venu à échéance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 30 septembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2023.

Si le contrat de location vient à échéance entre le 1<sup>er</sup> octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2021, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022.

§ 3. Les dispositions contractuelles qui vont au-delà de l'ajustement visé au présent article peuvent être raccourcies jusqu'à cet ajustement.

**Art. 5.** L'article 3 produit ses effets à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

L'article 4 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 3 octobre 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand

J. JAMBON

La Ministre flamande de la Justice et du Maintien, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, de l'Énergie et du Tourisme,

Z. DEMIR

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE

—  
Note

(1) *Session 2022-2023*

Documents : – Proposition de décret : **1427** – N° 1

– Texte adopté en séance plénière : **1427** – N° 2

Annales – Discussion et adoption : Séance du 1<sup>er</sup> octobre 2022.