



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

24 NOVEMBRE 2022

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**
PROPOSITION D'ORDONNANCE
**organisant la limitation de l'indexation des
baux commerciaux**

(déposée par M. Thomas NAESSENS (F), Mmes Soetkin HOESSEN (N), Khadija ZAMOURI (N), Hilde SABBE (N) et M. Ridouane CHAHID (F))

Développements

Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, le législateur a entendu modifier l'article 6, § 1er, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 en ses points IV, 2° "règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation", V, 3° "règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel" et VI, 7° "règles spécifiques concernant le bail commercial", de telle manière que les Régions disposent d'une compétence en matière de bail.

La présente proposition vise à introduire un dispositif relatif à la limitation temporaire de l'indexation des baux commerciaux. Ce dispositif est nécessaire en raison de la hausse extraordinaire de l'inflation et des conséquences sur l'activité économiques des entreprises. Il ressort de divers rapports et analyses que ces conséquences sont particulièrement ressenties dans les commerces de détails et chez les artisans, qui sont précisément les locataires des baux commerciaux.

C'est pourquoi le Gouvernement propose de limiter temporairement, pour une durée d'un an, l'indexation des loyers à un niveau plus raisonnable.

Il découle des dispositions actuellement en vigueur que :

- l'indexation du loyer n'est pas automatique, elle doit être prévue dans le contrat de bail commercial ;

GEWONE ZITTING 2022-2023

24 NOVEMBER 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**
VOORSTEL VAN ORDONNANTIE
**tot regeling van de beperking van de
indexering van de handelshuurprijzen**

(ingediend door de heer Thomas NAESSENS (F), mevrouw Soetkin HOESSEN (N), mevrouw Khadija ZAMOURI (N), mevrouw Hilde SABBE (N) en de heer Ridouane CHAHID (F))

Toelichting

Bij bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming wijzigde de wetgever artikel 6, §1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en meer bepaald punt IV, 2°, "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan", punt V, 3°, "de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht" en punt VI, 7°, "de specifieke regels betreffende de handelshuur", zodat de gewesten een bevoegdheid hebben op het gebied van de huurovereenkomsten.

Dit voorstel beoogt de invoering van een systeem betreffende de tijdelijke beperking van de indexering van de handelshuurprijzen. Dit systeem is nodig vanwege de buitengewone stijging van de inflatie en de gevolgen voor de economische activiteit van ondernemingen. Uit verschillende rapporten en analyses blijkt dat die gevolgen vooral merkbaar zijn in de detailhandel en bij ambachtlieden, die net de huurders van handelsruimten zijn.

Daarom stelt de regering voor om de huurprijsindexering gedurende een jaar tijdelijk te beperken tot een redelijker niveau.

Uit de momenteel geldende bepalingen volgt het volgende:

- De huurprijsindexering is niet automatisch, maar moet in de handelshuurovereenkomst worden opgenomen;

- le loyer ne peut être indexé qu'une seule fois par année de location, au maximum ;
- l'indexation ne peut se faire qu'à partir de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

La formule d'indexation est actuellement la suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer indiqué dans le contrat ou dans un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges.

L'indice de départ correspond à l'indice santé du mois qui précède la signature du bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'indexation se fait sur la base de l'indice santé du mois précédent (que l'on obtient à partir de l'indice des prix à la consommation n'incluant pas le prix du tabac, des boissons alcoolisées, de l'essence et du diesel) qui est publié chaque mois, sauf pour les baux qui datent d'avant 1994.

Depuis le mois de décembre 2021, l'indice santé connaît une évolution exceptionnelle suite à l'agression militaire russe à l'égard de l'Ukraine, ce qui a des incidences significatives directes et indirectes sur l'activité économique de nombreuses entreprises bruxelloises, déjà impactées par la crise sanitaire Covid-19.

L'indice santé du mois de décembre 2021 (115,60) fixe l'indexation des loyers en janvier 2022 à 5,20 %. Il n'a depuis lors cessé d'augmenter portant l'augmentation des loyers en septembre 2022 à 11,27 %. Alors que le taux moyen d'indexation des loyers de ces 20 dernières années était de 1,67 %.

Le taux d'indexation provoqué par la crise actuelle constitue donc une anomalie, largement plus importante encore que celle de la crise de 2008 (indexation des loyers moyenne de 3,7 %).

Cette indexation extraordinaire des loyers impacte les commerçants bruxellois et va encore les impacter si rien n'est fait. En effet, les baux commerciaux portent sur des commerces de détail ou sur l'activité d'un artisan directement en contact avec le public ; il s'agit donc en général de commerces de détails, de fleuristes, de bouchers, de bijoutiers, de cuisiniers, de boulangers, d'établissements HoReCa, etc. Ces commerçants sont très durement touchés par la crise : premièrement, ils sont touchés par les coûts de l'énergie qui ont très fortement augmenté (et qui sont pris en compte dans le calcul de l'indice santé), mais également de leurs matières premières fournitures, et charges salariales, et deuxièmement, ils sont confrontés, par effet de domino, à une baisse de consommation des ménages.

- De huurprijs kan slechts één keer per huurjaar worden geïndexeerd;
- De indexering kan pas gebeuren vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexeringsformule is momenteel als volgt: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die wordt vermeld in de overeenkomst of in een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten.

De aanvangsindex komt overeen met de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de ondertekening van de huurovereenkomst.

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de start van de huurovereenkomst.

De indexering gebeurt op basis van de gezondheidsindex van de voorgaande maand (die wordt afgeleid uit de consumptieprijsindex, exclusief de prijzen van tabaksproducten, alcoholhoudende dranken, benzine en diesel) die elke maand wordt gepubliceerd, behalve voor huurovereenkomsten van vóór 1994.

Sinds december 2021 kent de gezondheidsindex een uitzonderlijke evolutie als gevolg van de Russische militaire agressie tegen Oekraïne, die aanzienlijke rechtstreekse en onrechtstreekse gevolgen heeft voor de economische activiteit van veel Brusselse ondernemingen, die al door de Covid-19-gezondheids crisis zijn getroffen.

De gezondheidsindex van december 2021 (115,60) stelt de huurprijsindexering in januari 2022 vast op 5,20 %. Die is sindsdien blijven stijgen, waardoor de huurprijsverhoging in september 2022 op 11,27 % uitkomt. Ter vergelijking: het gemiddelde indexeringspercentage voor de huurprijzen over de afgelopen 20 jaar bedroeg 1,67 %.

Het door de huidige crisis veroorzaakte indexeringspercentage is dus een anomalie, die nog veel groter is dan die van de crisis van 2008 (gemiddelde huurprijsindexering van 3,7 %).

Die buitengewone indexering van de huurprijzen treft de Brusselse handelaars en zal hen blijven treffen als er niets gebeurt. Handelshuurovereenkomsten hebben namelijk betrekking op detailhandelszaken of op de activiteiten van ambachtslieden die rechtstreeks in contact staan met het publiek; het gaat dus in het algemeen om detailhandelszaken, bloemisten, slaggers, juweliers, koks, bakkers, horecazaken enz. Die handelaars worden zeer zwaar getroffen door de crisis: ten eerste worden zij getroffen door de energiekosten die sterk zijn gestegen (en waarmee rekening wordt gehouden bij de berekening van de gezondheidsindex), net als de kosten van hun grondstoffen en hulpstoffen en hun loonkosten, en ten tweede worden zij door een domino-effect geconfronteerd met een daling van de consumptie van de gezinnen.

Il ressort de différentes analyses que les secteurs qui tombent sous le champ d'application de la loi du 30 avril 1951 relatives aux baux commerciaux sont des secteurs particulièrement impactés par la crise énergétique (l'HoReCa, les boulangers, les bouchers, les coiffeurs, ...)¹. Selon les estimations de GraydonCreditsafe relayées par Le Soir, 27 % des entreprises sont en difficulté aujourd'hui à comparer avec les 18 % au sortir de la crise COVID-19. L'article précise que la moitié des entreprises du secteur des titres-services se trouvent dans la zone rouge, et suivent l'HoReCa et l'industrie alimentaire, avec quatre entreprises sur dix en manque de fonds pour traverser la crise². Ces chiffres sont éloquentes.

Il paraît donc opportun d'introduire une mesure de limitation de l'indexation des baux commerciaux en plus des différentes mesures bouclier mises en place par la Région telles que des mesures d'intervention directe sur les factures, et de renforcement de l'aide sociale, afin d'offrir une mesure de soutien aux petits commerçants, aux artisans, et à l'HORECA (principaux locataires des baux commerciaux) bruxellois dans la crise énergétique. Cette mesure vise donc à créer une bulle d'air pour ces commerçants asphyxiés en diminuant les coûts fixes dont le loyer est une part importante. De manière plus large, cette mesure – composée de deux dispositifs – vise à diminuer la pression sur la liquidité de ces entreprises bruxelloises et donc à protéger de nombreux emplois.

Par conséquent, la Région de Bruxelles-Capitale a jugé utile d'agir et propose d'introduire un nouveau dispositif.

Ce dispositif permet de limiter temporairement pendant un an l'indexation des baux commerciaux. Il est proposé d'utiliser une nouvelle formule qui se baserait, à partir de juin 2021, sur l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques. Cet indice est défini comme l'indice que l'on « obtient en retirant les produits suivants de l'indice des prix à la consommation: électricité, gaz naturel, butane, propane, combustibles liquides, combustibles solides et carburants »³. Il est publié par Statbel depuis de nombreuses années et appelé ci-après « indice-0-énergie ». C'est en juin 2021 que les prix de l'énergie ont commencé à connaître une ascension inhabituellement forte. Ceci apparaît également dans l'analyse de l'inflation par Statbel. Ainsi, entre juin et juillet 2021, suite à une forte augmentation de l'indice des prix à la consommation, l'inflation passe de 1,63 %, valeur typique de ces dernières années, à 2,27 %. C'est le point de départ de la courbe ascensionnelle qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui.

- 1 IBSA, L'activité économique bruxelloise face à la crise énergétique, juillet 2022, disponible sur : https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-51_FR_0.pdf.
- 2 Le Soir, 22 octobre 2022, Crise de l'énergie: plus d'une entreprise sur quatre est sur la corde raide, disponible sur : <https://www.lesoir.be/472721/article/2022-10-22/crise-de-lenergie-plus-dune-entreprise-sur-quatre-est-sur-la-corde-raide>.
- 3 <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indices-des-prix-la-consommation#documents>.

Uit verschillende analyses blijkt dat de sectoren die onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur vallen, sectoren zijn die in het bijzonder door de energiecrisis worden getroffen (horeca, bakkers, slagers, kappers enz.)¹. Volgens schattingen van GraydonCreditsafe die door Le Soir zijn overgenomen, verkeert vandaag 27 % van de ondernemingen in moeilijkheden, tegenover 18 % aan het einde van de Covid-19-crisis. Volgens het artikel bevindt de helft van de ondernemingen in de dienstenchequesector zich in de gevarenzone, gevolgd door de horeca en de voedingsindustrie, waarbij vier op de tien ondernemingen niet over de middelen beschikken om de crisis door te komen². Die cijfers spreken voor zich.

Het lijkt dus aangewezen om een maatregel in te voeren die de indexering van de handelshuurprijzen beperkt, naast de verschillende beschermingsmaatregelen die het gewest heeft genomen, zoals de rechtstreekse tussenkomst in de facturen en de versterking van de maatschappelijke bijstand, om kleine handelaars, ambachtslieden en horeca (de belangrijkste huurders van handelsruimten) in Brussel een steunmaatregel te bieden tijdens de energiecrisis. Die maatregel is dus bedoeld om zuurstof te bieden aan handelaars door de hoge vaste kosten, waarvan de huur een belangrijk onderdeel is, te verlagen. Meer in het algemeen is die maatregel – die uit twee onderdelen bestaat – bedoeld om de druk op de liquiditeit van die Brusselse ondernemingen te verminderen en zo tal van banen te beschermen.

Bijgevolg heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het nuttig geacht om op te treden en stelt het voor om een nieuw systeem in te voeren.

Dit systeem maakt het mogelijk om de indexering van de handelshuurprijzen gedurende één jaar tijdelijk te beperken. Er wordt voorgesteld om een nieuwe formule te gebruiken die, vanaf juni 2021, gebaseerd is op de consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten. Die index wordt gedefinieerd als het "indexcijfer dat wordt berekend door de volgende producten uit het indexcijfer van de consumptieprijzen te halen: elektriciteit, aardgas, butaan, propaan, vloeibare brandstoffen, vaste brandstoffen en motorbrandstoffen"³. De index wordt al vele jaren door Statbel gepubliceerd en wordt hierna 'index-0-energie' genoemd. In juni 2021 begonnen de energieprijzen ongewoon sterk te stijgen. Dat blijkt ook uit de analyse van de inflatie door Statbel. Zo stijgt de inflatie tussen juni en juli 2021 na een sterke stijging van de consumptieprijsindex van 1,63%, een typische waarde in de afgelopen jaren, naar 2,27%. Dat is het beginpunt van de opwaartse curve die zich tot vandaag heeft voortgezet.

- 1 BISA, juli 2022, De Brusselse economische activiteit in het licht van de energiecrisis, beschikbaar op: https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-51_NL_0.pdf.
- 2 Le Soir, 22 oktober 2022, Crise de l'énergie: plus d'une entreprise sur quatre est sur la corde raide, beschikbaar op: <https://www.lesoir.be/472721/article/2022-10-22/crise-de-lenergie-plus-dune-entreprise-sur-quatre-est-sur-la-corde-raide>.
- 3 <https://statbel.fgov.be/nl/themes/consumptieprijsindex/consumptieprijsindex#documents>.

La raison pour laquelle on applique l'augmentation de l'indice-0-énergie à partir de juillet 2021 (indice de juin 2021) est que cela permet de prendre en compte l'augmentation des prix des produits énergétiques sur toute la période où cette augmentation était plus rapide que l'augmentation des prix des autres produits.

Cette formule a donc tout son sens au vu du contexte actuel et de l'incidence actuelle des composantes énergétiques dans les indices. Étant donné que le certificat PEB n'est pas encore applicable à la totalité du secteur tertiaire, il n'est malheureusement pas possible de calquer le régime proposé sur celui qui est entré en vigueur récemment pour les baux d'habitation (Ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers, *Moniteur belge* 14.10.2022). En revanche, différentes mesures ont été mises récemment en place afin d'encourager les acteurs économiques (dont font partie les bailleurs de baux commerciaux) à investir dans l'efficacité énergétique des biens, tels que le Fonds de transition économique, le prêt Energy & Reno, s'ajoutant au programme Renolution de la Région.

Pour se représenter l'effet de la mesure temporaire, on peut prendre l'exemple d'un bail commercial conclu en octobre 2019 avec un loyer de base de 1000 euros et une indexation annuelle.

Son loyer a été indexé en octobre 2020 à 1011,05 euros. Il a été indexé en octobre 2021 à 1034,17 euros. Selon la formule d'indexation de l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil, il aurait été indexé en octobre 2022 à 1150,49 euros. Selon la formule temporaire proposée, il est indexé en octobre 2022 à 1096,54 euros.

Pour ce bail précis, la réduction de l'adaptation du montant du loyer des de 54 euros par mois, soit de 648 euros par an. L'indexation est ainsi limitée à 54 % de sa valeur selon la formule habituelle.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

L'article 2 instaure un régime temporaire d'exception en matière d'indexation des loyers des baux commerciaux, en raison de l'inflation d'ampleur extraordinaire en cours au moment d'adopter ce dispositif.

Le paragraphe premier précise que ce régime temporaire remplace celui qui est prévu à l'article 1728*bis* de l'ancien

De reden om de stijging van de index-0-energie vanaf juli 2021 (index van juni 2021) toe te passen, is dat hierdoor rekening kan worden gehouden met de prijsstijging van energetische producten over de gehele periode waarin die stijging sneller verliep dan de prijsstijging van andere producten.

Die formule is dus zinvol in het licht van de huidige context en het huidige effect van de energiecomponenten in de indexen. Aangezien het EPB-certificaat nog niet van toepassing is op de gehele tertiaire sector, is het helaas niet mogelijk om het voorgestelde stelsel te modelleren naar het stelsel dat onlangs van kracht is geworden voor woninghuurovereenkomsten (ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering, BS 14.10.2022). Anderzijds werden onlangs verschillende maatregelen genomen om de economische actoren (waaronder de verhuurders van handelshuurcontracten) ertoe aan te zetten te investeren in de energie-efficiëntie van hun gebouwen, zoals het Economisch Transitiefonds en de lening Energy & Reno, naast het Renolution-programma van het gewest.

Om het effect van de tijdelijke maatregel te illustreren, kunnen we het voorbeeld nemen van een handelshuurovereenkomst die in oktober 2019 werd afgesloten met een basishuurprijs van 1.000 euro en een jaarlijkse indexering.

De huurprijs werd in oktober 2020 geïndexeerd tot 1.011,05 euro. In oktober 2021 werd de huurprijs geïndexeerd tot 1.034,17 euro. Volgens de indexeringsformule van artikel 1728*bis* van het oude Burgerlijk Wetboek zou de huurprijs in oktober 2022 zijn geïndexeerd tot 1.150,49 euro. Volgens de voorgestelde tijdelijke formule wordt de huurprijs in oktober 2022 geïndexeerd tot 1.096,54 euro.

Voor deze specifieke huurovereenkomst bedraagt de verlaging van de aanpassing van de huurprijs 54 euro per maand, of 648 euro per jaar. De indexering is dus beperkt tot 54 % van de waarde volgens de gebruikelijke formule.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

In artikel 2 wordt een tijdelijke uitzondering ingevoerd voor de indexering van de handelshuurprijzen, wegens de buitengewone inflatie die zich voordeed op het ogenblik dat dit systeem werd aangenomen.

In de eerste paragraaf wordt verduidelijkt dat dit tijdelijke systeem in de plaats komt van dat van artikel 1728*bis* van

Code civil. Cet article organise l'adaptation des loyers au coût de la vie pour les baux portant sur des biens immeubles, qu'ils soient d'habitation, de commerce ou destinés à d'autres fonctions.

Le régime temporaire est d'une durée limitée à une année. Il prend cours le jour de l'entrée en vigueur de cette ordonnance, à savoir le lendemain de la publication de cette ordonnance au Moniteur belge (cf. art. 4).

En matière de baux commerciaux, il arrive que le contrat de bail ne prévoit pas d'adaptation du montant du loyer au coût de la vie. Dans ce cas, le présent régime ne s'applique pas plus que ne s'appliquait l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil. Il arrive également que ce contrat ne prévoit pas une indexation annuelle mais, par exemple, tous les trois ans. Dans ce cas, le présent régime est sans effet sur la fréquence convenue entre le bailleur et le locataire.

Le deuxième paragraphe fixe la formule temporaire d'indexation des loyers. Le principe général consiste à se fonder, à partir de juin 2021, sur l'évolution d'un indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques. C'est en effet à partir de juin 2021 que l'augmentation des prix de l'énergie a entraîné un envol de l'inflation. L'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques est un indice publié mensuellement par Statbel et qui est consultable via internet. Dans la suite, on l'appelle aussi « indice-0-énergie ».

Le recours à cet indice permet de ne pas faire immédiatement subir aux locataires commerçants la contribution directe de l'inflation des prix de l'électricité et des combustibles à l'inflation globale.

Pour référence, depuis juillet 2021, cet indice a évolué comme suit.

Mois	Indice hors composante énergétique
Juil. 2021	113,03
Août 2021	113,43
Sept. 2021	112,98
Oct. 2021	113,49
Nov. 2021	113,58
Déc. 2021	114,10
Janv. 2022	115,07
Fév. 2022	115,61
Mars 2022	116,26
Avr. 2022	116,96
Mai 2022	117,55
Juin 2022	118,37
Juil. 2022	119,54
Août 2022	120,23
Sept. 2022	120,26
Oct. 2022	121,40

het voormalige Burgerlijk Wetboek. In dat artikel wordt de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geregeld voor huurovereenkomsten van onroerende goederen, ongeacht of die voor bewoning, handel of andere doeleinden zijn bestemd.

Het tijdelijke systeem is beperkt tot één jaar. Het treedt in werking op de dag van de inwerkingtreding van deze ordonnantie, namelijk de dag na de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad (zie artikel 4).

In het geval van handelshuurovereenkomsten komt het voor dat de huurovereenkomst niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. In dat geval is dit systeem evenmin van toepassing als artikel 1728*bis* van het voormalige Burgerlijk Wetboek. Het is ook mogelijk dat de overeenkomst niet voorziet in een jaarlijkse indexering, maar bijvoorbeeld om de drie jaar. In dat geval heeft dit systeem geen gevolgen voor de tussen de verhuurder en de huurder overeengekomen frequentie.

In de tweede paragraaf wordt de tijdelijke formule voor de indexering van de huurprijzen bepaald. Het algemene beginsel is dat vanaf juni 2021 wordt uitgegaan van de evolutie van een consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten. Vanaf juni 2021 heeft de stijging van de energieprijzen namelijk geleid tot een stijging van de inflatie. De consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten is een index die maandelijks door Statbel wordt gepubliceerd en op internet kan worden geraadpleegd. In de rest van dit document wordt de index ook 'index-0-energie' genoemd.

Het gebruik van die index betekent dat de directe bijdrage van de inflatie van de elektriciteits- en brandstofprijzen aan de totale inflatie niet onmiddellijk aan de handelshuurders wordt doorgerekend.

Ter referentie: sinds juli 2021 heeft de index zich als volgt ontwikkeld.

Maand	Index zonder energiecomponenten
Jul. 2021	113,03
Aug. 2021	113,43
Sep. 2021	112,98
Okt. 2021	113,49
Nov. 2021	113,58
Dec. 2021	114,10
Jan. 2022	115,07
Feb. 2022	115,61
Mrt. 2022	116,26
Apr. 2022	116,96
Mei 2022	117,55
Juni 2022	118,37
Jul. 2022	119,54
Aug. 2022	120,23
Sep. 2022	120,26
Okt. 2022	121,40

L'indexation jusqu'à juin 2021 reste par contre fondée sur l'indice habituel, sans quoi les contrats les plus anciens seraient traités de manière moins favorable pour le bailleur que les plus récents, ce qui serait constitutif d'une discrimination.

La formule temporaire d'indexation prend deux formes. Une forme générale applicable aux baux déjà en vigueur en juillet 2021 et une formule simplifiée mais équivalente applicable aux baux en vigueur depuis août 2021 au plus tôt.

La formule générale est construite sur la base du produit de trois facteurs. Le premier facteur est le loyer de base du bail. Le second opère l'indexation depuis l'entrée en vigueur du contrat jusqu'en juillet 2021 (indice de juin 2021). Le troisième réalise l'indexation atténuée depuis juillet 2021, jusqu'au jour de l'opération d'indexation.

Cette formule prend, au départ, la forme suivante :

$$\text{Loyer indexé max.} = \text{loyer de base} \times \frac{\text{indice de juin 2021}}{\text{indice de base}} \times \frac{\text{nouvel indice 0 énergie}}{\text{indice 0 énergie de juin 2021}}$$

Suit, dans l'article commenté, la formule simplifiée, qui ne comporte pas le second facteur. Ce facteur est en effet superflu vu la courte durée d'existence du contrat au moment de l'indexation.

Dans la formule générale, deux valeurs sont constantes et connues :

- l'indice-0-énergie de juin 2021 vaut 112,45 ;
- l'indice (normal) de juin 2021 est l'indice santé de ce mois (111,31), sauf pour les conventions conclues avant le 1er février 1994 où, par défaut, il s'agit de l'indice des prix à la consommation (111,30). Comme ces deux valeurs sont (par hasard) très proches, on peut, sans incidence significative, retenir la valeur 111,31.

Compte tenu de ceci, la formule générale se simplifie comme ceci :

$$\text{Loyer indexé max.} = \text{loyer de base} \times 0,99 \times \frac{\text{nouvel indice 0 énergie}}{\text{indice de base}}$$

Le facteur 0,99 est le résultat du quotient $111,31/112,45 = 0,98986 \approx 0,99$.

Certains des termes de ces formules appellent des commentaires additionnels.

Le « loyer de base » et l'« indice de base » ont, dans ces formules, la même signification que dans la formule d'indexation de l'article 1728bis de l'ancien Code civil.

De indexering tot juni 2021 blijft daarentegen gebaseerd op de gebruikelijke index, zoniet zouden oudere overeenkomsten voor de verhuurder minder gunstig worden behandeld dan nieuwere, wat discriminatie zou inhouden.

De tijdelijke indexeringsformule neemt twee vormen aan. Een algemene formule die van toepassing is op huurovereenkomsten die al van kracht waren in juli 2021 en een vereenvoudigde maar gelijkwaardige formule die van toepassing is op huurovereenkomsten die ten vroegste sinds augustus 2021 van kracht zijn.

De algemene formule is gebaseerd op het product van drie factoren. De eerste factor is de basishuurprijs van de huurovereenkomst. De tweede factor voert de indexering uit vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst tot juli 2021 (index van juni 2021). De derde factor voert de afgezwakte indexering uit vanaf juli 2021, tot de dag van de indexering.

Die formule heeft aanvankelijk de volgende vorm:

$$\text{Max.} \geq \text{indexeerde huurprijs} = \text{basishuurprijs} \times \frac{\text{indexcijfer van juni 2021}}{\text{aanvangsindexcijfer}} \times \frac{\text{nieuwe index 0 energie}}{\text{index 0 energie van juni 2021}}$$

Hierna volgt de vereenvoudigde formule, waarin de tweede factor niet is opgenomen. Die factor is namelijk overbodig, gezien de korte looptijd van de overeenkomst op het moment van indexering.

In de algemene formule zijn twee waarden constant en bekend:

- de index-0-energie van juni 2021 is 112,45;
- de (normale) index van juni 2021 is de gezondheidsindex van die maand (111,31), behalve voor overeenkomsten die vóór 1 februari 1994 zijn gesloten, waarvoor de standaard de consumptieprijsindex is (111,30). Aangezien die twee waarden (toevallig) zeer dicht bij elkaar liggen, kan de waarde 111,31 zonder noemenswaardige gevolgen worden gehandhaafd.

Daarmee rekening houdend wordt de algemene formule als volgt vereenvoudigd:

$$\text{Max.} \geq \text{indexeerde huurprijs} = \text{basis huurprijs} \times 0,99 \times \frac{\text{nieuwe index 0 energie}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De factor 0,99 is het resultaat van het quotiënt $111,31/112,45 = 0,98986 \approx 0,99$.

Bepaalde termen in deze formules vereisen extra commentaar.

De 'basishuurprijs' en het 'aanvangsindexcijfer' hebben in deze formules dezelfde betekenis als in de indexeringsformule van artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek.

Le « nouvel indice 0 énergie » est l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques, publié par Statbel, du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Par exemple, si on considère un bail entré en vigueur un 15 juin, lors de l'indexation du 15 juin 2023, le « nouvel indice 0 énergie » est l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques de mai 2023.

Dans l'hypothèse où le montant du loyer a été renégocié en cours de contrat ou fixé par jugement avec une date de prise d'effet du nouveau loyer différente de celle de l'entrée en vigueur du contrat, lorsqu'on indexe le loyer (selon ce que prévoit le contrat), on procède selon la même logique qu'en dehors de cette période d'exception. On applique la formule simplifiée si la date de référence du nouveau loyer est postérieure à juillet 2021.

Le paragraphe 3 précise que, « pour les conventions conclues avant le 1er février 1994, dans les définitions du paragraphe 2, l'indice santé est remplacé par l'indice des prix à la consommation publié par Statbel ». En effet, c'est en 1994 que le système d'indexation des loyers sur la base d'un nouvel indice santé est apparu.

Cette disposition correspond à celle qui figure à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil, § 1^{er}, 6^e alinéa.

Enfin, le paragraphe 4 est quant à lui un rappel dudit article 1728*bis*, § 2. Cette disposition précise que si le contrat de bail prévoit des règles d'adaptation de loyers qui conduisent à un montant supérieur à celui qui découle de l'application de la formule d'indexation, ce montant doit être ramené au montant découlant de la formule.

Article 3

L'article 3 règle l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Comme la mesure répond à une urgence, le délai d'entrée en vigueur est ramené au minimum.

Thomas NAESSENS (F)
Soetkin HOESSEN (N)
Khadija ZAMOURI (N)
Hilde SABBE (N)
Ridouane CHAHID (F)

De 'nieuwe index-0-energie' is de consumptieprijindex zonder de energiecomponenten, gepubliceerd door Statbel, van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Als we bijvoorbeeld kijken naar een huurovereenkomst die op 15 juni in werking is getreden, is de 'nieuwe index-0-energie' op het moment van de indexering van 15 juni 2023 de consumptieprijindex zonder de energiecomponenten van mei 2023.

Indien de huurprijs tijdens de looptijd van de overeenkomst opnieuw is onderhandeld of bij vonnis is vastgesteld met een andere aanvangsdatum van de nieuwe huurprijs dan die van de inwerkingtreding van de overeenkomst, geldt bij de indexering van de huurprijs (zoals bepaald in de overeenkomst) dezelfde logica als buiten deze uitzonderingsperiode. De vereenvoudigde formule wordt toegepast als de referentiedatum van de nieuwe huurprijs na juli 2021 ligt.

In de derde paragraaf wordt het volgende bepaald: "Voor overeenkomsten die vóór 1 februari 1994 zijn gesloten, wordt in de definities van paragraaf 2 de gezondheidsindex vervangen door de door Statbel gepubliceerde consumptieprijindex." In 1994 werd namelijk het systeem voor de indexering van de huurprijzen op basis van een nieuwe gezondheidsindex ingevoerd.

Die bepaling komt overeen met die van artikel 1728*bis* van het voormalige Burgerlijk Wetboek, § 1, zesde lid.

Paragraaf 4, ten slotte, herinnert aan artikel 1728*bis*, § 2. In die bepaling staat dat indien de huurovereenkomst voorziet in regels voor de aanpassing van de huurprijs die leiden tot een hoger bedrag dan het bedrag dat voortvloeit uit de toepassing van de indexeringsformule, dat bedrag wordt verlaagd tot het bedrag dat voortvloeit uit de formule.

Artikel 3

In artikel 3 wordt de inwerkingtreding van de ordonnantie geregeld. Aangezien de maatregel inspeelt op een noodsituatie, wordt de termijn voor de inwerkingtreding tot een minimum beperkt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 1728bis de l'ancien Code civil, pour les baux commerciaux, pendant une durée d'un an à partir du jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci se calcule comme précisé au paragraphe 2, aux échéances convenues.

§ 2. Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante :

$$\text{loyer de base} \times 0,99 \times \frac{\text{nouvel indice 0 énergie}}{\text{indice de base}}$$

Toutefois, si le bail est entré en vigueur après juillet 2021 ou si le loyer de base a été fixé par convention ou par jugement avec effet après juillet 2021, le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante :

$$\text{loyer de base} \times \frac{\text{nouvel indice 0 énergie}}{\text{indice 0 énergie de base}}$$

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges, expressément laissés à charge du locataire par le bail.

L'indice de base est l'indice santé publié par Statbel du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

L'indice-0-énergie de base est l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques, publié par Statbel, du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Le nouvel indice-0-énergie est l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques, publié par Statbel, du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

§ 3. Pour les conventions conclues avant le 1^{er} février 1994, dans la définition du paragraphe 2, alinéa 4, l'indice santé est remplacé par l'indice des prix à la consommation publié par Statbel.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

§ 1. In afwijking van artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek wordt voor handelshuurovereenkomsten, gedurende een periode van een jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van deze ordonnantie, indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, die aanpassing op de overeengekomen vervaldagen berekend zoals bepaald in paragraaf 2.

§ 2. De aangepaste huurprijs mag het bedrag dat voortvloeit uit de volgende formule niet overschrijden:

$$\text{basishuurprijs} \times 0,99 \times \frac{\text{nieuwe index 0 energie}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Indien de huurovereenkomst echter na juli 2021 in werking is getreden of indien de basishuurprijs bij overeenkomst of bij vonnis is vastgesteld met uitwerking na juli 2021, mag de aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat resulteert uit de volgende formule:

$$\text{basishuurprijs} \times \frac{\text{nieuwe index 0 energie}}{\text{aanvangsindex 0 energie}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het aanvangsindexcijfer is de door Statbel gepubliceerde gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten.

De aanvangsindex-0-energie is de consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten, gepubliceerd door Statbel, van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten.

De nieuwe index-0-energie is de consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten, gepubliceerd door Statbel, van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 3. Voor overeenkomsten die vóór 1 februari 1994 zijn gesloten, wordt in de definitie van paragraaf 2, vierde lid, de gezondheidsindex vervangen door het door Statbel gepubliceerde indexcijfer van de consumptieprijsen.

§ 4. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci.

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le lendemain de sa publication au *Moniteur belge*.

Thomas NAESSENS (F)
Soetkin HOESSEN (N)
Khadija ZAMOURI (N)
Hilde SABBE (N)
Ridouane CHAHID (F)

§ 4. Contractuele bepalingen waarvan het effect verder reikt dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, worden tot die aanpassing beperkt.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.