



GEWONE ZITTING 2023-2024

29 SEPTEMBER 2023

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
15 december 2022 tot regeling van de
beperking van de indexering van de
handelshuurprijzen**

(ingediend door de heer Thomas NAESSENS (FR),
mevrouw Soetkin HOESSEN (NL), de heren Fouad
AHIDAR (NL), Ridouane CHAHID (FR)
en mevrouw Khadija ZAMOURI (NL))

Toelichting

In het licht van de energiecrisis en een bijzonder sterke inflatie heeft ons parlement in december 2022 een eenjarige regeling goedgekeurd om de indexering van de handelshuurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te beperken door middel van een lager plafond.

Op het moment van het ontwerp en de goedkeuring van die regeling voorspelden financiële instellingen en analisten een periode van hoge energiekosten en langdurige inflatie. Dat is niet wat er is gebeurd. De energiekosten liggen vandaag al dicht bij wat ze waren vóór de energiecrisis en de gezondheidsindex is gestabiliseerd.

Sinds de zomerperiode heeft deze evolutie, die minder dan een jaar geleden nog onwaarschijnlijk werd geacht, ertoe geleid dat de tijdelijke plafondregeling licht ongunstig is voor handelshuurders. Die regeling is beduidend ongunstiger voor huurovereenkomsten die sinds februari 2022 zijn aangegaan. Deze situatie moet onverwijld worden rechtgezet.

Er wordt voorgesteld om de regeling zo te amenderen dat het gebruikelijke indexeringsplafond, artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek, tegelijk met de tijdelijke plafonneringsformules van toepassing is.

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

29 SEPTEMBRE 2023

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du
15 décembre 2022 organisant
la limitation de l'indexation
des baux commerciaux**

(déposée par M. Thomas NAESSENS (FR),
Mme Soetkin HOESSEN (NL), MM. Fouad
AHIDAR (NL), Ridouane CHAHID (FR)
et Mme Khadija ZAMOURI (NL))

Développements

En décembre 2022, dans le contexte de la crise de l'énergie et d'une inflation particulièrement forte, notre parlement a adopté un dispositif d'une année limitant l'indexation des loyers des baux commerciaux en Région de Bruxelles-Capitale au moyen d'un plafond plus bas.

Au moment de la conception et de l'adoption de ce dispositif, les institutions et analystes financiers prédisaient une période de coûts de l'énergie élevés et d'inflation longue. Ce n'est pas ce qui s'est produit. Les coûts de l'énergie sont, aujourd'hui déjà, proches de ce qu'ils étaient avant la crise de l'énergie, et l'indice santé s'est stabilisé.

Cette évolution jugée improbable il y a moins d'un an a pour effet de rendre depuis la période estivale le dispositif temporaire de plafonnement légèrement défavorable aux preneurs de baux commerciaux. Il est plus sensiblement défavorable dans le cas des baux conclus depuis février 2022. Il convient de corriger sans tarder cette situation.

Il est proposé d'amender le dispositif de sorte que le plafond habituel de l'indexation, l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil, s'applique en même temps que les formules de plafonnement temporaires.

Op die manier zal het tijdelijke plafond van kracht blijven wanneer de conjunctuur verandert, bijvoorbeeld bij een stijging van de energiekosten bij het naderen van de winter.

Voorgeschiedenis

Energieprijzen en inflatie

Eind 2022 stegen de energieprijzen drastisch, voornamelijk als gevolg van de impact van de oorlog in Oekraïne op de energiebevoorrading van de lidstaten van de Europese Unie. Zo steeg de prijs van elektriciteit in België van 133,60 euro/MWh in september 2020 naar 319,86 euro/MWh in oktober 2022. De prijs van aardgas steeg in dezelfde periode van 68,17 euro naar 294,20 euro/MWh, een stijging met factor 4,3.¹

Hoofdzakelijk als gevolg van de zeer sterke stijging van de energieprijzen had ons land te maken met een inflatieniveau dat sinds juni 1975 niet meer was voorgekomen.² Het inflatiepercentage bedroeg in september 2022 11,27 % en in oktober 2022 12,27 %.³

In november (volgens het cijfer dat Statbel begin december 2022 vaststelde) bedroeg de inflatie 10,63 %, wat dus een lichte daling betekent. Economen leken het er echter unaniem over eens dat het inflatiepercentage de komende jaren hoog zou blijven.

Zo voorspelde het Planbureau in september 2022 een gemiddelde inflatie van 9,4 % in 2022 en 6,5 % in 2023.⁴ In december 2022 stelde de ECB deze percentages vast op respectievelijk 8,4 % en 6,3 %.

De vakpers sloot zich aan bij die analyses. In “L’Echo” van 8 november 2022⁵ stond het volgende:

- 1 <https://statbel.fgov.be/nl/themes/consumptieprijnsindex/consumptieprijnsindex#news>.
- 2 *L’Echo*, «L’inflation ne devrait pas baisser avant le début de l’an prochain», 29 oct. 2022, p. 3.
- 3 <https://statbel.fgov.be/nl/themes/consumptieprijnsindex/consumptieprijnsindex#figures>.
- 4 Federaal Planbureau, Economische begroting – Economische vooruitzichten 2022-2023 van september 2022, https://www.plan.be/publications/publication-2283-nl-economische_begroting_economische_vooruitzichten_2022_2023_van_september_2022.
- 5 *L’Echo*, «L’inflation élevée va continuer d’inquiéter les marchés», 8 november 2022, p. 24. Zie bijvoorbeeld ook: *L’Echo*, «L’inflation va rester la principale incertitude en 2023», 24 november 2022, p. 20; *De Standaard*, «Inflatie blijft nog jarenlang hoog», 15 december 2022, beschikbaar via: https://www.standaard.be/cnt/dmf20221215_97241897.

De cette manière, le plafond temporaire restera opérant en cas de modification de la conjoncture, telle une hausse des coûts de l’énergie à l’approche de l’hiver.

Rétroactes

Prix de l’énergie et inflation

Fin 2022, en raison notamment des conséquences de la guerre en Ukraine sur l’approvisionnement énergétique des États de l’Union européenne, les prix de l’énergie avaient connu une augmentation spectaculaire. En Belgique, le prix de l’électricité était ainsi passé de 133,60 euros/MWh en septembre 2020 à 319,86 euros/MWh en octobre 2022. Quant au prix du gaz naturel, il était passé dans le même intervalle de 68,17 à 294,20 euros/MWh, soit une augmentation d’un facteur 4,3.¹

En conséquence, principalement, du très fort accroissement des prix de l’énergie, notre pays connaissait un niveau d’inflation qui n’avait plus été rencontré depuis juin 1975.² Ainsi, le taux d’inflation était de 11,27 % en septembre 2022 et de 12,27 % en octobre 2022.³

Pour novembre (chiffre établi par Statbel début décembre 2022), le taux d’inflation était de 10,63 %, soit une légère baisse. Toutefois, les économistes semblaient unanimes à propos du maintien d’un taux d’inflation élevé pour plusieurs années encore.

Ainsi, en septembre 2022, le Bureau du Plan prévoyait une inflation moyenne à 9,4 % en 2022 et à 6,5 % en 2023.⁴ En décembre 2022, la BCE fixait ces taux respectivement à 8,4 % et à 6,3 %.

La presse spécialisée se faisait l’écho de ces analyses. Ainsi, dans *L’Écho* du 8 novembre 2022⁵, on pouvait lire ceci:

- 1 <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indice-des-prix-la-consommation#news>.
- 2 *L’Echo*, «L’inflation ne devrait pas baisser avant le début de l’an prochain», 29 oct. 2022, p. 3.
- 3 <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indice-des-prix-la-consommation#figures>.
- 4 Bureau fédéral du Plan, Budget économique - Prévisions économiques 2022-2023 de septembre 2022, https://www.plan.be/publications/publication-2283-fr-budget_economique_previsions_economiques_2022_2023_de_septembre_2022.
- 5 *L’Echo*, «L’inflation élevée va continuer d’inquiéter les marchés», 8 novembre 2022, p. 24. Voy. aussi par exemple: *L’Echo*, «L’inflation va rester la principale incertitude en 2023», 24 novembre 2022, p. 20; *De Standaard*, «Inflatie blijft nog jarenlang hoog», 15 décembre 2022, disponible sur: https://www.standaard.be/cnt/dmf20221215_97241897.

“Hoewel de huidige recordinflatie binnenkort zou moeten afnemen, zou ze nog enkele jaren op een hoog niveau kunnen blijven.

Terwijl de inflatie momenteel een recordhoogte heeft bereikt van 8,2 % in de VS en 10,7 % in de eurozone (12,27 % in België), zijn er steeds meer economen van mening dat, hoewel de inflatie binnenkort zou moeten beginnen afnemen, de prijsstijgingen nog lange tijd op een hoog niveau zouden kunnen blijven.

Als we naar de hele periode kijken, laten de gegevens zien dat zodra de inflatie boven de 8 % stijgt, de mediane inflatie ongeveer twee jaar nodig heeft om onder de 6 % te komen, voordat ze zich tot vijf jaar na de initiële schok rond dat niveau stabiliseert, merken de onderzoekers op, die zich baseren op een initiële inflatie van 4 %.

Een meerderheid van economen ziet de inflatie nu boven de 5 % blijven in 2023, terwijl het Internationaal Monetair Fonds nog steeds verwacht dat de inflatie 4,5 % zal bedragen aan het einde van 2023.”.

Hoewel de energieprijzen in november 2022 daalden (elektriciteit: 276,55 euro/MWh tegenover 319,86 euro/MWh in oktober 2022; aardgas: 260,64 euro/MWh tegenover 294,20 euro/MWh in oktober 2022⁶), bleven ze abnormaal hoog, en deze daling, die werd toegeschreven aan mild weer, werd door economen niet geanalyseerd als een teken van een blijvende daling.

Situatie van de handelaars en ambachtsslui

Eind 2022 hadden de Brusselse handelaars en ambachtsslui het moeilijk om te herstellen van de exploitatiebeperkingen en veranderingen in gewoontes ten gevolge van de Covid-19-pandemie. Velen van hen hadden een beperkte cashflow omdat ze sinds de lockdowns en de handelsbeperkingen die in maart 2020 begonnen, hun reserves hadden moeten aanspreken.

De economische context op dat moment maakte de situatie nog erger:

- stijgende energierekeningen voor de handelaars;
- inflatie van de kosten van grondstoffen en ander materiaal;
- dalende consumptie van huishoudens.

⁶ <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijnsindex/consumptieprijnsindex#news>.

«Si l’inflation record actuelle devrait bientôt se calmer, elle pourrait toutefois rester à un niveau élevé pendant plusieurs années.

Alors que l’inflation est actuellement à un record de 8,2 % aux États-Unis et à 10,7 % en zone euro (12,27 % en Belgique), les économistes sont de plus en plus nombreux à considérer que même si elle devrait bientôt commencer à diminuer, la hausse des prix pourrait rester à un niveau élevé pendant longtemps.

Si l’on considère l’ensemble de la période, les données montrent qu’une fois que l’inflation dépasse les 8 %, l’inflation médiane met environ deux ans à descendre en dessous des 6 %, avant de se stabiliser autour de ce niveau jusqu’à cinq ans après le choc initial, constatent les chercheurs, qui se basent sur une inflation initiale de 4 %.

Une majorité des économistes la voient désormais rester à plus de 5 % en 2023, tandis que le FMI l’attend encore à 4,5 % à la fin 2023.».

En ce qui concerne le prix de l’énergie, s’il était à la baisse en novembre 2022 (électricité: 276,55 euros/MWh contre 319,86 euros/MWh en octobre 2022; gaz naturel: 260,64 euros/MWh contre 294,20 euros/MWh en octobre 2022⁶), il restait anormalement élevé, et cette baisse liée à une météo clémente n’était pas analysée par les économistes comme un indice de décrue durable

Situation des commerçants et artisans

Fin 2022, les commerçants et artisans bruxellois se remettaient difficilement des restrictions d’exploitation et changements d’habitudes découlant de la pandémie de Covid-19. Beaucoup d’entre eux disposaient d’une trésorerie limitée, ayant puisé dans leurs réserves depuis les épisodes de confinement et de limitation des pratiques commerciales qui ont commencé en mars 2020.

Le contexte économique du moment aggravait encore cette situation:

- augmentation des factures énergétiques des commerçants;
- inflation du coût des matières premières et autres fournitures;
- baisse de la consommation des ménages.

⁶ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#news>.

Het BISA bestudeerde de kwetsbaarheid van de verschillende economische sectoren van het gewest in het licht van de stijgende energieprijzen. Uit zijn studie van juli 2022 blijkt dat de sectoren die het meest geneigd zijn om een handelshuurovereenkomst te sluiten een hoge energiegevoeligheid hebben: horeca, bakkers, slaggers, kappers, schoonheidssalons, ambachtlieden (maak-industrie), goederenhandelszaken, recreatieve activiteiten enzovoort.⁷

In het parlementair stuk met het voorstel van ordonnantie tot regeling van de beperking van de indexerings van de handelshuurprijzen⁸ staat het volgende: “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 komen.”⁹

Beperking van de indexerings van de handelshuurprijzen

De evolutie van de handelshuurprijs hangt samen met de consumptieprijsindex. Sinds 1 februari 1994 is de door Statbel berekende gezondheidsindex de referentie-index. Meer bepaald wordt het indexeringsplafond geregeld door artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.¹⁰

Eind 2022 gaf de gezondheidsindex hetzelfde inflatieniveau aan als de gewone consumptieprijsindex. De op dat moment geïndexeerde huurprijzen stegen toen dan ook met percentages tot 12 %. Die indexerings heeft bijgedragen tot een stijging van de kosten voor ambachtlieden en handelaars met handelshuurcontracten. Aangezien het gewest bevoegd is voor handelshuurcontracten was het aangewezen dat het ingreep in deze indexerings.

7 BISA, De Brusselse economische activiteit in het licht van de energiecrisis, juli 2022, beschikbaar via: https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-51_FR_0.pdf.

8 Parl. st. A-646/1, gewone zitting 2022/2023, p. 3; <http://www.parlement.brussels/weblex-doc-det/?lang=nl&moncode=QC089&montitre=A-646/1-22/23&base=1>.

9 *Le Soir*, «Crise de l'énergie: plus d'une entreprise sur quatre est sur la corde raide», 22 oktober 2022, beschikbaar via: <https://www.lesoir.be/472721/article/2022-10-22/crise-de-lenergie-plus-dune-entreprise-sur-quatere-est-sur-la-corde-raide>.

10 Nog steeds van kracht, onder voorbehoud van wat volgt.

L'IBSA a étudié la vulnérabilité des différents secteurs économiques de la Région face à la flambée des prix de l'énergie. De son étude de juillet 2022 découle que les secteurs susceptibles de conclure un bail commercial sont des secteurs à forte sensibilité énergétique: Horeca, boulangers, bouchers, coiffeurs, salons de beauté, artisans (industrie manufacturière), commerces de biens, activités récréatives...⁷

Comme relaté dans le document parlementaire de la proposition d'ordonnance organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux⁸: «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 crise.»⁹

Limitation de l'indexation des baux commerciaux

L'évolution du loyer des baux commerciaux est liée à celle de l'indice des prix à la consommation. Depuis le 1^{er} février 1994, l'indice de référence est l'indice santé calculé par Statbel. Plus précisément, le plafonnement de l'indexation est régi par l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil¹⁰.

L'indice santé présentait fin 2022 le même niveau d'inflation que l'indice ordinaire des prix à la consommation. Dès lors, les loyers indexés à ce moment-là connaissaient une augmentation allant jusqu'à 12 %. Cette indexation contribuait à l'accroissement des charges pesant sur les artisans et commerçants preneurs de baux commerciaux. La Région étant compétente en matière de baux commerciaux, il était opportun qu'elle intervienne sur cette indexation.

7 IBSA, L'activité économique bruxelloise face à la crise énergétique, juillet 2022, disponible sur: https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/document/s/Focus-51_NL_0.pdf.

8 Doc. par. A-646/1, S.O. 2022/2023, p. 3; <http://www.parlement.brussels/weblex-doc-det/?moncode=QC089&montitre=A-646/1-22/23&base=1&taal=fr>.

9 *Le Soir*, «Crise de l'énergie: plus d'une entreprise sur quatre est sur la corde raide», 22 octobre 2022, disponible sur: <https://www.lesoir.be/472721/article/2022-10-22/crise-de-lenergie-plus-dune-entreprise-sur-quatere-est-sur-la-corde-raide>.

10 Toujours en vigueur, sous réserve de ce qui suit.

Een voorstel voor een tijdelijk systeem om de indexering van commerciële huurcontracten te beperken bleek dus legitiem, en de wetgever ging aan de slag met een voorstel van ordonnantie.

De regeling die uit de bus kwam, bestaat uit een begrenzing van de indexering door dat plafond niet meer alleen te baseren op de evolutie van de gezondheidsindex, maar ook op die van een prijsindex zonder energiecomponenten. Deze laatste index wordt in aanmerking genomen vanaf juni 2021, wanneer de inflatie van de energieprijzen is begonnen (formule 1). Voor huurovereenkomsten die na juni 2021 zijn afgesloten, is het plafond volledig gebaseerd op de evolutie van de prijsindex zonder energiecomponenten sinds het afsluiten van de huurovereenkomst (formule 2).

De prijsindex zonder energiecomponenten wordt sinds enkele jaren berekend en gepubliceerd door Statbel.

Deze plafonneringsmaatregel is van toepassing op indexeringen die plaatsvinden sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie en tot één jaar later. Er is geen indexsprong en er is dus geen blijvend effect op de huurprijzen.

Het voorstel van ordonnantie werd op 30 november 2022 goedgekeurd in de parlementaire commissie en op 9 december 2022 met een zeer grote meerderheid aangenomen door het Brussels Parlement. Na bekrachtiging door de regering op 15 december werd de ordonnantie bekengemaakt op 21 december 2022 en trad ze de dag erna in werking.

Voorstellen

Niet-uitgekomen prognoses

In tegenstelling tot de prognoses zijn de energieprijzen sinds de goedkeuring van de ordonnantie blijven dalen. In juli 2023 was de elektriciteitsprijs gedaald tot 161,64 euro/MWh en de aardgasprijs tot 69,67 euro/MWh. Wat gas betreft, kunnen we spreken van een terugkeer naar de prijs van vóór de energiecrisis. De prijzen van andere energieproducten zoals diesel en LPG zijn ook sterk gedaald.

De prijs van de meeste andere producten is daarentegen sterk blijven stijgen. Voor juli 2023 bedroeg de stijging (berekend in augustus) van de voedselprijzen op jaarbasis 13,23 %. Voor brood en graan was dat 14,15 %, voor vlees 10,48 %, voor zuivelproducten 17,77 % enzovoort. De onderliggende inflatie, zijnde de inflatie die geen rekening houdt met de evolutie van de prijzen van energieproducten en onbewerkte voedingsmiddelen, bedroeg 7,88 % in juli 2023.¹¹

¹¹ <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijnsindex/consumptieprijnsindex#news>.

Une proposition de dispositif temporaire de plafonnement de l'indexation des baux commerciaux apparaît donc légitime et le législateur se met au travail autour d'une proposition d'ordonnance.

Le dispositif consiste à plafonner l'indexation en fondant ce plafond non plus uniquement sur l'évolution de l'indice santé mais aussi sur celui d'un indice des prix diminué des composantes énergétiques. Le prise en compte de ce dernier indice se fait à partir de juin 2021, moment où l'inflation des prix de l'énergie a pris son envol (formule 1). Dans le cas des baux conclus après juin 2021, le plafond est entièrement basé sur l'évolution de l'indice des prix diminué des composantes énergétiques depuis le moment de la conclusion du bail (formule 2).

L'indice des prix diminué des composantes énergétiques est calculé et publié par Statbel depuis plusieurs années.

Cette mesure de plafonnement est d'application pour les indexations intervenant depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance et jusqu'à un an plus tard. Elle n'opère pas de saut d'index et n'a donc pas un effet durable sur le montant des loyers.

La proposition d'ordonnance a été approuvée en Commission parlementaire le 30 novembre 2022 et adoptée à une très large majorité par le Parlement bruxellois le 9 décembre 2022. Après sanction par le Gouvernement le 15 décembre, elle a été publiée le 21 décembre 2022, avec entrée en vigueur le lendemain.

Propositions

Des prévisions déjouées

Depuis l'adoption de l'ordonnance, contrairement aux prévisions, le prix de l'énergie n'a cessé de chuter. Ainsi, en juillet 2023, le prix de l'électricité était redescendu à 161,64 euros/MWh et celui du gaz naturel à 69,67 euros/MWh. Dans le cas du gaz, on peut parler d'un retour au prix antérieur à la crise de l'énergie. D'autres produits énergétiques comme le diesel et le LPG ont également suivi une trajectoire de prix fortement baissière.

Par contre, le prix de la plupart des autres produits a continué de croître fortement. Pour juillet 2023 (calcul en août), l'augmentation du prix des produits alimentaires sur un an a été de 13,23 %. Elle est ainsi de 14,15 % pour le pain et les céréales, de 10,48 % pour la viande, de 17,77 % pour les produits laitiers, etc. L'inflation sous-jacente, c'est-à-dire celle qui ne tient pas compte de l'évolution des prix des produits énergétiques et des produits alimentaires non transformés, s'élevait à 7,88 % en juillet 2023.¹¹

¹¹ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#news>.

De prijsstijging van vele andere massa-consumptieproducten vormde dus een tegenwicht voor de sterke en onverwachte daling van de energieprijzen. Het resultaat is een prijsindex en een gezondheidsindex die zich sinds de invoering van de tijdelijke maatregel hebben gestabiliseerd.

Ook hier zijn de prognoses van eind 2022 niet uitgekomen: de inflatie lijkt sneller dan verwacht terug te keren naar een normaal niveau. In juli 2023 bedraagt ze 4,15 % (Statbel). Op 18 augustus 2023 publiceerde Eurostat op basis van zijn eigen methodologie voor juli 2023 een jaarlijks inflatiepercentage van 1,7 % voor België, het laagste van de hele Europese Unie.¹² De index van Statbel zonder energiecomponenten bleef ondertussen stijgen door de algemene stijging van niet-energetische producten.

Effect op de tijdelijke maatregel

Het effect van deze specifieke evolutie van de gezondheidsindex en van de index zonder energiecomponenten is een geleidelijke uitholling van het voordeel dat de tijdelijke maatregel biedt aan huurders van handelsruimten.

In een aantal gevallen heeft deze situatie geen negatieve gevolgen voor de handelshuurder. De formules in de ordonnantie, net als de normale formule in artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek, vormen immers een plafond voor de indexering en geen dwingende regel die het bedrag van de geïndexeerde huurprijs vastlegt. Veel handelshuurovereenkomsten verwijzen naar de indexeringsregel van artikel 1728*bis* en gebruiken de daarin opgenomen formule. In dat geval zal die formule, die door de contractpartijen is overeengekomen, van toepassing zijn wanneer zij een lagere indexering geeft.

Voorstel

De evolutie van de inflatie zal afhangen van de toekomstige energieprijzen en die markten blijven erg onstabiel. Hoewel de Europese gasvoorraden een niveau van meer dan 90 % hebben bereikt, is er nog steeds onzekerheid over de levering van vloeibaar gas. Dat zal afhangen van de wintertemperaturen, mogelijke problemen met de gasinfrastructuur, een mogelijke opflakking van de wereldconsumptie (vooral in China), enzovoort. De gasprijzen schommelden de afgelopen weken, vooral na dreigende stakingen bij een van 's werelds grootste operatoren van gasterminals.¹³

12 Eurostat, Euroindicators nr. 94/2023 van 18 augustus 2023, *Juillet 2023 - Le taux d'inflation annuel en baisse à 5,3 % dans la zone euro*, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-18082023-AP>.

13 Er moet worden opgemerkt dat de aardgas- en elektriciteitsprijzen in juli 2023 licht zijn gestegen: respectievelijk +9,5 % en +4,8 %.

La décrue des prix de l'énergie, forte et imprévue, est donc contrebalancée par l'augmentation du prix de nombreux autres produits de grande consommation. En résulte un indice des prix et un indice santé stabilisés depuis l'adoption de la mesure temporaire.

Ici aussi, les prévisions qui avaient cours fin 2022 sont déjouées: l'inflation tend à revenir à un niveau normal plus rapidement qu'annoncé. Elle s'élève pour juillet 2023 à 4,15 % (Statbel). Le 18 août 2023, appliquant sa propre méthodologie, Eurostat publiait pour juillet 2023 un taux d'inflation annuel de 1,7 % pour la Belgique, le plus faible de toute l'Union européenne.¹² L'indice sans les composantes énergétiques de Statbel, quant à lui, a poursuivi sa croissance en raison de l'augmentation globale des produits non énergétiques.

Effet sur la mesure temporaire

L'effet de cette évolution particulière des indices santé et sans les composantes énergétiques est d'éroder progressivement l'avantage offert aux locataires des baux commerciaux par la mesure temporaire.

Dans un certain nombre de cas, cette situation est sans conséquence négative sur le commerçant locataire (le preneur). En effet, tout comme la formule normale de l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil, les formules de l'ordonnance constituent un plafond à l'indexation et non une règle impérative définissant le montant du loyer indexé. Or, de nombreux baux commerciaux rappellent la règle d'indexation de l'article 1728*bis* en en reprenant la formule. Dans ce cas, chaque fois qu'elle donne une indexation plus faible, c'est cette formule-là, convenue par les parties au contrat, qui s'appliquera.

Proposition

L'évolution de l'inflation dépendra des prix de l'énergie à venir, et ces marchés restent fort instables. Bien que les stocks de gaz européens aient atteint un niveau supérieur à 90 %, il existe toujours une incertitude sur l'approvisionnement en gaz liquéfié. Ceci dépendra des températures hivernales, de problèmes éventuels sur les infrastructures gazières, du rebond éventuel de la consommation mondiale (notamment en Chine), etc. Le prix du gaz a évolué en dents de scie ces dernières semaines, notamment à la suite de menaces de grève sur l'un des principaux opérateurs mondiaux de terminaux de gaz.¹³

12 Eurostat, Euroindicateurs n°94/2023 du 18 août 2023, *Juillet 2023 - Le taux d'inflation annuel en baisse à 5,3 % dans la zone euro*, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-18082023-AP>.

13 On notera que, pour juillet 2023, les prix du gaz naturel et de l'électricité sont repartis légèrement à la hausse: + 9,5 % et + 4,8 %, respectivement.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

In artikel 2 wordt een wijziging aangebracht aan de ordonnantie waarin de tijdelijke maatregel wordt ingesteld om de indexering te beperken.

Vooreerst voor huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 augustus 2021 en vervolgens voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na 31 juli 2021, wordt nader bepaald dat de indexering van een handelshuurovereenkomst aangegaan tot en met 21 december 2023 ook het plafond van artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek in acht moet nemen.

Dat plafond wordt verkregen aan de hand van de gemeenschappelijke formule: basishuur vermenigvuldigd met de index van de maand voorafgaand aan die van de indexering en gedeeld door de aanvangsindex.

Deze formule wordt meer in detail beschreven in paragraaf 1 van het genoemde artikel 1728*bis*.

Deze wijziging heeft geen terugwerkende kracht.

Artikel 3

In artikel 3 wordt de inwerkingtreding van de wijzigingsordonnantie geregeld. Aangezien de wijziging aan een dringende nood tegemoetkomt, wordt de termijn voor de inwerkingtreding tot een minimum beperkt.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

L'article 2 apporte une modification à l'ordonnance qui crée la mesure temporaire d'atténuation de l'indexation.

D'abord dans l'hypothèse du bail conclu avant le 1^{er} août 2021 et ensuite dans celle du bail conclu après le 31 juillet 2021, il y est précisé que l'indexation d'un bail commercial réalisée jusqu'au 21 décembre 2023 (inclus) doit également respecter le plafond prévu à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil.

Ce plafond est obtenu par la formule de droit commun: loyer de base multiplié par l'indice du mois précédant celui de l'indexation et divisé par l'indice de départ.

Cette formule est plus amplement décrite au paragraphe 1^{er} dudit article 1728*bis*.

Cette modification n'a pas d'effet rétroactif.

Article 3

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

Thomas NAESSENS (FR)
Soetkin HOESSEN (NL)
Fouad AHIDAR (NL)
Ridouane CHAHID (FR)
Khadija ZAMOURI (NL)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van de ordonnantie van 15 december 2022 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

In artikel 2, § 2, van de ordonnantie van 15 december 2022 tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “het bedrag dat voortvloeit uit de volgende formule niet” vervangen door de woorden “noch het bedrag dat is berekend volgens de formule uit artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, § 1, tweede lid, noch het bedrag dat voortvloeit uit de volgende formule”;
- 2° in het tweede lid worden de woorden “niet hoger zijn dan het bedrag dat resulteert uit de volgende formule” vervangen door de woorden “noch het bedrag dat is berekend volgens de formule uit artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, § 1, tweede lid, noch het bedrag dat voortvloeit uit de volgende formule overschrijden”.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**modifiant l'ordonnance du 15 décembre 2022 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

À l'article 2, § 2, de l'ordonnance du 15 décembre 2022 organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l'alinéa 1^{er}, les mots «ni le montant calculé selon la formule figurant à l'article 1728bis de l'ancien Code civil, § 1^{er}, alinéa 2, ni» sont insérés entre les mots «ne peut dépasser» et les mots «le montant»;
- 2° à l'alinéa 2, les mots «ni le montant calculé selon la formule figurant à l'article 1728bis de l'ancien Code civil, § 1^{er}, alinéa 2, ni» sont insérés entre les mots «ne peut dépasser» et les mots «le montant».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Thomas NAESSENS (FR)
Soetkin HOESSEN (NL)
Fouad AHIDAR (NL)
Ridouane CHAHID (FR)
Khadija ZAMOURI (NL)