

Indexation du loyer et charges : vérifier avant de payer

Comprendre les éléments à contrôler lorsqu'une adaptation du loyer ou un décompte de charges vous est communiqué.

Région concernée : Wallonie et Bruxelles-Capitale - les règles et outils diffèrent selon la Région.

Identifier ce qui est demandé

- Distinguez le loyer de base, les charges et les éventuels frais : ils ne se calculent pas de la même façon.
- Relisez le bail pour vérifier s'il prévoit une indexation et la manière dont les charges sont prévues.
- Conservez le courrier, l'e-mail ou le décompte qui explique la demande.

Vérifier l'indexation

- Une indexation ne peut en principe intervenir qu'une fois par an et au plus tôt à la date anniversaire prévue par les règles applicables.
- Demandez les éléments de calcul : loyer de base, indice de départ, nouvel indice et date de prise de cours.
- À Bruxelles, la situation PEB et la date d'entrée en vigueur du bail peuvent entraîner l'application d'un facteur de correction.
- Ne confondez pas une indexation avec une modification libre du loyer.

Vérifier les charges

- Lorsque les charges ne sont pas forfaitaires, demandez un décompte compréhensible et les justificatifs prévus.
- Repérez la période couverte, la clé de répartition, les relevés éventuels et les avances déjà versées.
- En cas de doute, répondez par écrit et demandez une explication avant de reconnaître un montant contesté.

Attention : cette fiche aide à préparer une démarche. Les règles dépendent notamment de la Région, du type de bail et de votre situation. En cas de doute ou de conflit, demandez conseil à un service logement, une aide juridique ou un professionnel compétent.

Sources officielles à consulter

SPW Logement - réglementation du bail
<https://logement.wallonie.be/fr/bail>

Bruxelles Logement - indexation avec facteur de correction
<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/indexation-des-loyers/indexation-des-loyers-avec-facteur-de-correction>

Statbel - indexation du loyer
<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>