

## Contrats

## Bail d'habitation à Bruxelles : indexation et performance énergétique

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, a adopté, ce 13 octobre 2022<sup>\*1</sup>, une ordonnance visant à modifier l'article 224/2 du Code bruxellois du Logement relatif à l'indexation des loyers des baux d'habitation.

Rappelons qu'en Région de Bruxelles-Capital, l'indexation n'est aucunement obligatoire, et peut être expressément exclue par les parties<sup>2</sup>. Elle ne peut être due qu'une fois par année de location, à la date d'anniversaire d'entrée en vigueur du bail et requiert que la partie intéressée en fasse la demande écrite, sans pouvoir prétendre à un effet pour le passé excédant les trois mois précédant celui de la demande. Le calcul s'opère selon la formule consacrée à l'article 1728*bis* du code civil. Ce régime correspond à celui en vigueur lorsque la matière du bail n'était pas encore régionalisée.

Le législateur bruxellois a voulu réagir à ce qu'il considère comme étant une « augmentation anormale du taux d'indexation des loyers en 2022 »<sup>3</sup>, laquelle génère selon lui « une augmentation anormale des loyers qui constitue une rupture d'équilibre dans les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire »<sup>4</sup>.

Sur cette base, le législateur est venu insérer deux nouvelles dispositions dans l'article 224/2 du Code bruxellois du Logement. Un second alinéa est ainsi inséré au §1<sup>er</sup> de l'article, énonçant que désormais, l'indexation du loyer ne pourra intervenir qu'à la condition que le bail d'habitation ait été enregistré<sup>5</sup>, et que le certificat PEB ait été produit au locataire au stade précontractuel.

Une seconde règle nouvelle est insérée par la nouvelle Ordonnance, prévoyant que, pour tous les baux en cours dont la date d'anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle Ordonnance, l'indexation ne pourra intervenir qu'à hauteur de 50% maximum lorsque le certificat PEB délivré est de lettre E. Le législateur bruxellois va même plus loin en interdisant toute indexation lorsque le certificat PEB délivré est de lettre F ou G. Bien qu'exprimé comme étant un « système temporaire d'indexation »<sup>6</sup>, rien ne laisse présumer ce caractère temporaire dans le nouveau texte adopté, d'autant que le parlement bruxellois indique que cette modification législative « s'inscrit pleinement dans le programme d'accélération de la rénovation du bâti bruxellois initié par le Gouvernement »<sup>7</sup>. Il est donc raisonnable de considérer que ces modifications, entrant en vigueur dès ce 14 octobre, auront vocation à perdurer.

Sébastien Vanvrekom ■

Chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers, *M.B.*, 14 octobre 2022.

<sup>2</sup> Article 224/2 §1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

<sup>3</sup> Doc. Parl., Parlement Bxl, Session 2021-2022, doc. A-601, p.3

<sup>4</sup> Doc. Parl., *Ibidem*, p.3

<sup>5</sup> Nous pouvons légitimement nous interroger sur cette insertion qui s'écarte de l'exposé des motifs du législateur, sauf à s'aligner sur le régime applicable en Région wallonne.

<sup>6</sup> Doc. Parl., *Ibidem*, p.3

<sup>7</sup> Doc. Parl., *Ibidem*, p.3

## Brève

## Indemnisation du propriétaire du véhicule, responsabilité partielle de son conducteur : recours après indemnisation suite à un accident de la circulation

Les accidents de la circulation impliquant un véhicule conduit par une personne autre que son propriétaire amènent leur lot de subtilités. En l'espèce, le conducteur d'un véhicule et celui du tram de la STIB ont été jugés responsables à égale mesure. La faute du conducteur du tram a été déclarée opposable à la STIB, tandis que celle commise par l'autre conducteur ne l'est pas vis-à-vis du propriétaire du véhicule. Ce dernier a donc été indemnisé en totalité par la STIB. Celle-ci a ensuite dirigé son recours contributoire contre l'assurance dudit véhicule et le conducteur. L'assurance a toutefois opposé l'exclusion de garantie relative au dommage causé au véhicule assuré<sup>8</sup>.

Existe-t-il une discrimination par rapport à la situation dans laquelle le véhicule indemnisé serait celui d'un tiers (si trois véhicules sont impliqués) et non celui conduit par l'un des co-responsables ? Dans son arrêt du 25 mai 2022<sup>\*</sup>, la Cour constitutionnelle conclut par la négative<sup>9</sup>. En effet, l'exclusion du véhicule assuré est justifiée par la volonté d'éviter les fraudes. En outre, le débiteur n'est pas sans recours puisqu'il peut s'adresser au conducteur du véhicule pour réclamer le remboursement relatif à sa part de responsabilité.

Sarah Larielle ■

*Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles et à l'Université de Namur*

<sup>8</sup> Autorisée par l'article 3, §1, al. 4, 1° de la loi du 21 novembre 1989 et exercée à l'article 43, §1, des conditions minimales des contrats d'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs du 5 février 2019.

<sup>9</sup> C.C., 25 mai 2022, n° 72/2022.