

# WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

## GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

### VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

#### VLAAMSE OVERHEID

[C – 2022/33702]

#### 3 OKTOBER 2022. — Decreet tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

#### DECREET tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** Dit decreet is van toepassing op huurcontracten die vallen onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het oud Burgerlijk Wetboek of titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022.

**Art. 3.** In afwijking van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 mag in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 de aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de huurprijs te vermeerderen met de helft van het verschil tussen de huurprijs, geïndexeerd conform artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, en de huurprijs, als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een label D als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

In de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 wordt de huurprijs niet geïndexeerd als het verhuurde goed geen energieprestatiecertificaat heeft als vermeld in artikel 1.1.3, 43°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, of als het een energieprestatiecertificaat heeft met een label E of F als vermeld in het ministerieel besluit, vermeld in het eerste lid.

**Art. 4.** § 1. Als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een label D als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs, wordt de huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 34, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, vanaf 1 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule:  $(\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2023) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2021 - 1)]$ .

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule:  $(\text{indexcijfer } 2021 / \text{indexcijfer } 2022) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2021 - 1)]$ .

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 2. Als het verhuurde goed geen energieprestatiecertificaat heeft als vermeld in artikel 1.1.3, 43°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, of een energieprestatiecertificaat heeft met een label E of F als vermeld in het ministerieel besluit, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt de huurprijs, verkregen door toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 34, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, vanaf 1 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.

§ 3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

**Art. 5.** Artikel 3 heeft uitwerking met ingang van 1 oktober 2022.

Artikel 4 treedt in werking op 1 oktober 2023.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 3 oktober 2022.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Z. DEMIR

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

M. DIEPENDAELE

Nota

(1) *Zitting* 2022-2023

Documenten: – Voorstel van decreet : **1427** – Nr. 1

– Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : **1427** – Nr. 2

Handelingen – Bespreking en aanneming: Vergadering van 1 oktober 2022.

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 1728bis 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 1728bis 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 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 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.

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

### SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2022/33686]

#### 14 JUILLET 2022. — Décret modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation en ce qui concerne la fusion volontaire de communes (1)

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** L'article L1157-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, inséré par le décret du 2 mai 2019, est remplacé par ce qui suit :

« Art. L1157-3. §1<sup>er</sup>. Dans les six mois de la date de fusion, le conseil communal de la nouvelle commune désigne un directeur général parmi :

- 1° les directeurs généraux des communes fusionnées qui se portent candidats après un appel aux candidatures;
- 2° à défaut de candidat en application du 1°, les directeurs généraux des CPAS fusionnés qui se portent candidats après un appel aux candidatures.

Le Gouvernement fixe les conditions et modalités d'accès à la fonction de directeur général de la nouvelle commune.

À dater de sa désignation, le directeur général visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est soumis à toutes les dispositions administratives et pécuniaires du présent Code. Il conserve son ancienneté pécuniaire.

§2. Si une ou plusieurs des communes fusionnées disposaient d'un directeur général adjoint, le conseil communal de la nouvelle commune désigne un directeur général adjoint par priorité parmi ceux-ci suite à un appel à candidatures.

La même procédure est organisée en cas de directeurs généraux adjoints communs à la commune et au CPAS fusionnés.

À dater de sa désignation, le directeur général adjoint visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou le directeur général adjoint commun visé à l'alinéa 2 est soumis à toutes les dispositions administratives et pécuniaires du présent Code. Il conserve son ancienneté pécuniaire. ».

**Art. 2.** L'article L1157-4 du même Code, inséré par le décret du 2 mai 2019, est remplacé par ce qui suit :

« Art. L1157-4. Si, suite à l'appel à candidature visé à l'article L1157-3, aucun candidat ne s'est manifesté pour la fonction de directeur général ou si aucun candidat répond aux conditions fixées, le directeur général est désigné conformément aux articles L1124-2 et suivants. ».