

Indexation de loyers 2022.- Mécanisme de compensation du fait de l'indexation pour les locataires de la Régie Foncière détenteurs de baux commerciaux. – Règlement.

Section 1 – Champ d'application

Art. 1. Le présent règlement fixe la procédure et les critères d'éligibilité à la perception de la compensation à l'indexation par les détenteurs de baux commerciaux accordée par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (ci-après « Régie Foncière ») à ses locataires telle que visée dans la décision du Collège du 23/06/2022.

Art. 2. Le demandeur pouvant bénéficier de l'indemnisation prévue par le présent règlement, est le locataire qui :

1° est titulaire d'un bail commercial d'un bien appartenant à la Régie Foncière au sens de la loi du 30 avril 1951, reprise au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 bis du Code civil, pour une durée minimale de 9 ans.

2° ne présente aucun manquement grave (dépréciation de l'immeuble par son fait, modifications substantielles apportées sans l'accord du bailleur ou tout fait illicite rendant la continuation des rapports contractuels impossible) quant à ses obligations découlant du bail.

Dans le cas où, le locataire n'est pas en ordre de paiement; le montant accordé sera déduit de sa dette.

3° peut justifier d'une perte moyenne sur son chiffre d'affaire - déterminée sur base des accusés de réception des déclarations TVA - liée à l'exploitation du local de 25% entre les années fiscales 2021 et 2022.

Section 2 – Montant de la compensation

Art. 3. La compensation porte sur toute la partie de l'indexation annuelle des loyers qui excède 5% et ce pendant un an, pour les indexations de loyer ayant lieu pendant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. La compensation se correspond à la différence entre le loyer de l'année précédente (du 01/01/2021 au 31/12/2021) et le loyer indexé dans la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (calculé selon la formule d'indexation standard). Cette différence est ramené en pourcentage. Le surplus au-delà des 5% est rétrocédé.

Art. 4. Le locataire paye le loyer tel que défini contractuellement.

Il sera procédé au remboursement du montant de la compensation moyennant une note de crédit établie à l'issue de la période visée par le présent règlement tel que prévue à l'art. 3. La note de crédit sera établie pour l'année complète.

Art. 5. Les remboursements des excédents d'indexations se feront sur le compte bancaire du locataire conformément aux montants repris sur les notes de crédit.

Section 3 – Limitation de la compensation

Art. 6. Le montant total alloué à la compensation est limité à 100.000,00€, prenant uniquement en compte les demandes complètes et recevables.

Art. 7. Une priorisation de la compensation est établie en cas de dépassement de la limite fixée à l'art. 6. suivant un classement chronologique sur base de la date de dépôt initial de la demande.

Section 4 – Composition du dossier de demande

Art. 8. Le locataire transmettra :

- Le formulaire de demande de compensation (annexé au présent règlement) ;
- un extrait de rôle ou bilan comptable 2021 ou 2022 ou attestation comptable sur base des preuves déclarations TVA ou impôts.

Section 5 – Introduction et instruction du dossier

Art. 9. Le locataire sera notifié de cette mesure via l'appel de loyer. Le présent règlement et le formulaire y annexé sera joint à cette notification.

Art. 10. A partir de la notification, le locataire aura 3 mois pour introduire son dossier.

Art. 11. La demande est introduite entre le 01/02/2023 et au plus tard le 31/03/2023 par email à l'adresse suivante : regie.index@brucity.be.

Art. 12. Un accusé de réception de la demande sera renvoyé au demandeur. Le demandeur devra s'enquérir de la bonne réception de la demande. En l'absence d'accusé de réception, la demande est réputée comme non reçue.

Art. 13. Les demandes incomplètes recevront un avis d'incomplétude. Le locataire disposera de 30 jours calendrier à dater du 1er jour ouvrable suivant l'envoi de l'avis pour compléter le dossier.

Art. 14. La Régie Foncière informera le locataire par retour d'email si la demande répond aux conditions pour bénéficier de cette mesure.

Art. 15. Le Collège est compétent pour l'exécution du présent règlement.

Art 16. Le Collège attribue la compensation au locataire suivant les dispositions visées par le présent règlement.

Section 6 – Recours

Art.17. Tout demandeur qui s'estime lésé par la décision du Collège peut, dans le mois de la notification, introduire un recours devant le Collège des Bourgmestre et échevins.

Art.18. Ce recours est adressé au Collège par lettre recommandée. Il indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

Art.19. Le Collège statue sur le recours et confirme ou réforme la décision contestée.

Art. 20. La décision prise sur recours est notifiée au requérant.

Section 7 – Non-cumulable avec des autres mesures

Art. 21. L'application de la mesure dont fait l'objet ce règlement, est non cumulable avec d'éventuelles autres mesures d'autres instances qui seront liées à la limitation de l'indexation de baux commerciaux sur l'année 2022.

Art. 22. La Régie Foncière se réserve le droit de vérifier que le locataire n'a pas fait l'objet de telle mesure auprès des instances concernées.