



FICHE PRATIQUE

REGLEMENTATION EXCEPTIONNELLE EN MATIERE DE REVISION DES LOYERS DES BAUX - FICHE PRATIQUE

Public

/

Objectifs pédagogiques

/

Contenu

Le congrès de la NC a adopté le 28 juin 2022, une délibération portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux.

QUELS BAUX SONT CONCERNES ?

- Les baux d'immeubles,
- Les baux de locaux à usage commercial,
- Les baux de locaux à usage industriel,
- Les baux de locaux à usage artisanal.

QUELS LOYERS SONT CONCERNES ?

Les loyers révisés :

- Soit en application des dispositions des articles 6 et 11 de la délibération n°094 du 08 août 2000,
- Soit en application de l'indexation prévu conventionnellement par le jeu de la clause d'échelle mobile,

Entre la date d'entrée en vigueur de la délibération n°240 du 28 juin 2022 et le 31 décembre 2023.

LA REVISION REALISEE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 DE LA DELIBERATION N°094 DU 08 AOUT 2000

Ce que prévoit l'article 6 de la délibération n°094 du 08 août 2000:

« À moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1 à 4, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT 21 publié par l'institut de la statistique et des études économiques intervenu depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. Est prise en compte la variation de l'index BT 21 calculée sur la période de neuf ans, antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période gale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, le bai excède douze ans. »

Ce que prévoit l'article 1 de la délibération n°240 du 28 juin 2022:

- Le principe :

Dans le cadre de cette révision, la majoration de ce loyer ne pourra excéder un taux de 7,53 %.

- L'exception :

Ce plafond ne s'applique pas en cas de modification notable des éléments mentionnées aux articles 1 à 4 de la délibération n°094 susvisée, permettant la détermination du montant des loyers (situation de l'immeuble,

surfaces, volumes, commodité de son accès au public, améliorations faites par le bailleur, etc).

LA REVISION REALISEE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 11 DE LA DELIBERATION N°094 DU 08 AOUT 2000

Ce que prévoit l'article 11 de la délibération n°094 du 08 août 2000:

« La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A moins que ne soit apportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT 21 publié par l'institut de la statistique et des études économiques, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. »

Ce que prévoit l'article 2 de la délibération n°240 du 28 juin 2022:

- Le principe :

Dans le cadre de cette révision, la majoration de ce loyer ne pourra excéder un taux de 3,27 %.

- L'exception :

Ce plafond ne s'applique pas en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

LA CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Définition:

La clause d'échelle mobile est clause conventionnelle, c'est-à-dire qu'elle est prévue au bail et permet une révision périodique du loyer sans formalité particulière et en dehors de la révision triennale.

Ce que prévoit l'article 3 de la délibération n°240 du 28 juin 2022:

Lorsque les baux visés ci-dessus sont assortis d'une clause d'échelle mobile, la majoration du loyer ne pourra excéder, par le jeu de cette clause, un taux de 2%.