

COMMENT REVALORISER UN LOYER ?

POUR LES LOYERS DE LOCAUX À USAGE D'HABITATION

Pour les locataires entrés après le 1^{er} janvier 2007

La délibération n°152 du 28 septembre 2011, relative à la révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation (publiée au JONC du 10 octobre 2011), modifie la délibération n°222 du 6 décembre 2006 comme suit :

- Les loyers ne peuvent pas être majorés pendant la période de douze mois qui suit l'entrée en vigueur de la délibération (10 octobre 2011).
- Au-delà de cette période, une majoration annuelle peut-être appliquée aux loyers des locaux à usage d'habitation. Cette majoration ne peut excéder la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) prise en compte sur les douze derniers mois précédant la date d'anniversaire du bail (conformément à la délibération n°222), dans la limite maximum de 2% (délibération n°152).
- Lorsque des travaux d'amélioration du logement à la charge du bailleur sont convenus entre les deux parties par une clause expresse, une majoration du loyer est autorisée : elle doit être fixée par le contrat de location ou un avenant et prend effet une fois les travaux réalisés.

L'IRL définitif, comme sa variation associée en glissement sur douze mois, est connu avec un mois et demi de retard. C'est cet indice IRL définitif calculé par l'ISEE, et la variation annuelle en glissement également publiée en même temps, qu'il convient d'utiliser pour une révision de loyer.

Ainsi, un bail dont la date d'anniversaire est le 1^{er} juillet sera révisé avec l'IRL (et sa variation associée) du mois d'avril.

Exemple

Un bail a été signé le 1^{er} janvier 2011, pour un loyer mensuel de 100 000 F.CFP

* Au 1^{er} janvier 2012, le loyer est bloqué, il ne peut être majoré.

* À partir du 1^{er} janvier 2013, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2012. La hausse maximale applicable sera égale à l'intégralité de la hausse enregistrée entre les IRL d'octobre 2011 et octobre 2012, dans la limite de 2% :

- si la variation de l'IRL en glissement annuel (par rapport à l'IRL d'octobre 2011) était de 2,5%, la hausse applicable serait limitée à 2%.

La hausse ne pourrait donc pas dépasser $100\ 000\ \text{F.CFP} \times 2\% = 2\ 000\ \text{F.CFP}$.

Le nouveau loyer ne pourrait donc pas dépasser : $100\ 000 + 2\ 000 = 102\ 000\ \text{F.CFP}$.

- si la variation de l'IRL en glissement annuel (par rapport à l'IRL d'octobre 2011) était de 1,8%, la hausse applicable serait limitée à 1,8%.

La hausse ne pourrait donc pas dépasser $100\ 000\ \text{F.CFP} \times 1,8\% = 1\ 800\ \text{F.CFP}$.

Le nouveau loyer ne pourrait donc pas dépasser : $100\ 000 + 1\ 800 = 101\ 800\ \text{F.CFP}$.

Pour les locataires entrés entre le 1^{er} août 1985 et le 31 décembre 2006

L'arrêté n°85-364/CM du 10 juillet 1985 stipule que :

- les prix annuels des loyers des immeubles à usage d'habitation sont déterminés d'un commun accord entre le bailleur et le locataire entrant,
- une majoration annuelle peut être appliquée au loyer ainsi déterminé. Cette dernière ne doit cependant pas excéder la variation observée de l'index BT21 sur la période écoulée depuis la date d'effet du contrat initial ou de la dernière majoration.

Le BT21 de référence est le dernier index définitif connu et publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie (JONC) à la date du contrat ou de la revalorisation.

À défaut d'accord entre les parties sur le loyer ainsi déterminé, le différend doit être porté devant la Commission des Loyers (à la Direction des Affaires Économiques), en vue de la fixation du loyer licite.

Pour les locataires entrés avant le 1^{er} août 1985, le régime applicable reste celui prévu par l'arrêté n°70-472/CG du 10 décembre 1970

- le prix annuel plafond du loyer est déterminé, au prorata des surfaces habitables pour les immeubles collectifs, par application des coefficients maxima suivants :
 - * 12% sur la valeur vénale de l'immeuble construit,
 - * 6% de la valeur vénale du terrain,
 - * 15% de la valeur des meubles en cas de logements meublés.
- Le loyer licite déterminé, qu'il ait été accepté d'un commun accord ou fixé par la Commission des loyers, demeure applicable durant un délai de deux ans.
- Pour atteindre le prix plafond du loyer, le propriétaire peut appliquer des majorations semestrielles de 10% du loyer en cours.

Remarque

Certains contrats sont spécifiques. En cas de doute ou de différend concernant le régime de révision applicable, contacter la Commission des Loyers à la Direction des Affaires Économiques (23-22-50).

POUR LES LOYERS DE LOCAUX À USAGE COMMERCIAL

Pour tous les baux conclus avant et après sa date d'application, la délibération n°094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est applicable et stipule que :

À défaut d'accord entre les parties, le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser est déterminé compte tenu des critères suivants : caractéristiques du local considéré, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité et enfin, prix pratiqués dans le voisinage.

En cas de renouvellement du bail, si sa durée n'est pas supérieure à 9 ans, et à moins d'une modification notable des 4 premiers critères mentionnés ci-dessus, le taux de variation du loyer applicable ne peut excéder la variation de l'index BT21 intervenue depuis la fixation du loyer du bail expiré.

Les loyers, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties : trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé, et ensuite tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix est applicable.

À moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des «facteurs locaux de commercialité», la majoration ou la diminution de loyer consécutive à cette révision triennale ne peut excéder la variation de l'index BT21 intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

La méthode de calcul d'une révision de loyer est une règle de trois :

$$\frac{\text{Montant initial du loyer} \times \text{Index BT21 définitif à la date de la revalorisation}}{\text{Index BT21 de base}} = \text{Nouveau montant revalorisé}$$

Le montant initial, la date permettant de connaître l'index BT21 de base et la date de revalorisation (date d'anniversaire) figurent sur le contrat de bail.

À savoir

L'index BT21 définitif, ainsi que sa publication au JONC, sont connus avec au moins deux mois de retard. Cependant, pour une révision, il convient d'utiliser le dernier index BT21 publié au JONC. Ainsi, au cours d'un mois N, la dernière valeur définitive de l'index est celle du mois N-2 ou N-3.

L'ISEE change régulièrement l'année de référence de ses indices et index du BTP (et donc du BT21), celle où la valeur de l'indice est fixée par convention à 100. Actuellement, l'index BT21 est en base 100 en décembre 2000 ; auparavant, la base 100 avait été fixée en janvier 1989. Pour une revalorisation, il faut toujours que les deux index BT21 utilisés dans une même formule soient exprimés dans une même base.

COMMENT OBTENIR LES INDICES ?

- À l'Observatoire Economique de l'ISEE, au 24-90-31 (numéro direct) ou au 28-31-56 (standard).
- Sur ce site : Indice de révision des loyers : Indice de révision des loyers au JONC (fichier xls).
- Pour les loyers portant sur des biens immobiliers situés en France métropolitaine, la revalorisation se fera avec l'indice du coût de la construction ou l'indice de référence des loyers de métropole. Dans ce cas, l'ISEE tient à votre disposition à l'Observatoire économique les indices métropolitains, publiés par l'INSEE. Ils sont également directement accessibles sur le site : www.insee.fr

Avertissement

L'ISEE ne donne pas de consultation juridique. Son rôle se borne uniquement à fournir les valeurs des indices et index ainsi que leur date de parution au JONC. Ainsi,

- pour les loyers de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, toute contestation de l'une des parties relative à la fixation du prix du bail révisé et renouvelé doit être portée devant le Tribunal de Première Instance de Nouméa ;
- pour les locaux à usage d'habitation, tout différend ou tout doute concernant le régime de révision applicable doit être porté devant la Commission des Loyers à la Direction des Affaires Économiques (23-22-50).