

**Arrêté du gouvernement n° 70-472/CG du 10 décembre 1970**  
**relatif à la constatation et à la répression des prix illicites des loyers des locaux**  
**à usage d'habitation et des hôtels non touristiques**

Historique :

|             |   |                                       |
|-------------|---|---------------------------------------|
| Créé par    | Arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970 relatif à la constatation et à la répression des prix illicites des loyers des locaux à usage d'habitation et des hôtels non touristiques [conseil du gouvernement] | JONC du 18 décembre 1970<br>Page 1148 |
| Modifié par | Arrêté n° 85-364/CM du 10 juillet 1985 relatif au prix des loyers des locaux à usage d'habitation [conseil des ministres]   | JONC du 16 juillet 1985<br>Page 978   |
| Modifié par | Arrêté 87-105/CE du 26 juin 1987 relatif aux peines applicables aux infractions aux réglementations de l'Exécutif du Territoire   | JONC du 7 juillet 1987<br>page 943    |
| Modifié par | Délibération n°108/CP du 18 octobre 1996 adaptant la réglementation territoriale à la nouvelle rédaction du code pénal  | JONC du 12 novembre 1996<br>Page 4448 |

Article 1 - Calcul du prix du loyer  
Article 2 - Justification du coût de la construction  
Article 3 - Logements meublés  
Article 4 - Procédure de fixation du loyer  
Article 5 - Composition de la commission des loyers  
Article 6 - Date d'effet des majorations de loyer  
Article 7 - Loyers payés d'avance  
Article 8 - Hôtels et maisons meublés  
Article 9 - Poursuite des infractions  
Article 10 - Régularisation des loyers en cours  
Article 11 - Sanctions  
Article 12 - Congé et dispositions générales  
Article 13

**Article 1 - Calcul du prix du loyer**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 1971, le prix annuel des loyers des immeubles à usage d'habitation sera déterminé, pour les logements vides et au prorata des surfaces habitables en ce qui concerne les immeubles collectifs, par application des coefficients maxima suivants, aux éléments ci-après :

1/ - 12% sur la valeur vénale de l'immeuble construit, y compris, le cas échéant, le coût de l'aménagement des sols;

2/ - 6% de la valeur vénale du terrain.

La valeur vénale du terrain qui, en aucun cas, ne pourra être comptée pour un montant excédant la moitié de la valeur de l'immeuble, correspondra :

- soit au prix figurant dans l'acte soumis à la formalité de l'enregistrement, y compris les frais d'acte, si celui-ci a moins de deux ans de date au premier jour du mois de la location,

- soit au prix du terrain déterminé, pour la zone considérée, par référence aux mutations intervenues au cours de l'année précédant celle de la location, ou par tout autre moyen, tel que dire d'expert.

## **Article 2 - Justification du coût de la construction**

Le coût des constructions et l'aménagement des terrains devront être justifiés par factures certifiées exactes par l'entrepreneur, en ce qui concerne les immeubles construits depuis moins de deux ans à la date de la location.

En ce qui concerne les immeubles construits puis revendus avant toute location dans cet intervalle de deux années, les coefficients prévus à l'article 1 (1/ et 2/) ci-dessus seront appliqués aux valeurs respectives du terrain et de l'immeuble, après ventilation de celles-ci à partir du prix global de l'immeuble figurant dans l'acte de vente.

Pour les immeubles construits depuis plus de deux ans à la date de la location, la valeur de l'immeuble sera fixée, soit d'accord parties, le cas échéant après recours à un expert agréé par elles, soit, en cas de désaccord, par le service des domaines.

## **Article 3 - Logements meublés**

Dans le cas de logements meublés, une majoration de 15% sur la valeur réelle justifiée des meubles meublants sera appliquée, sans que cette majoration pour fourniture de meubles puisse excéder 30% de la partie du loyer se rapportant à l'immeuble construit, calculée en application des dispositions de l'article 1er - paragraphe 1/ ci-dessus.

## **Article 4 - Procédure de fixation du loyer**

*Modifié par l'arrêté n° 85-364/CM du 10 juillet 1985, art 7.*

Avant toute location ou toute majoration de loyer, le propriétaire sera tenu de notifier à chaque locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par émargement, le décompte détaillé établi d'après le modèle type joint en annexe au présent arrêté, des bases de calcul du loyer proposé, à savoir :

- 1/ - le coût de la construction, la valeur vénale du terrain et, le cas échéant, la valeur réelle des meubles ;
- 2/ - les coefficients applicables à ces divers éléments, coefficients prévus à l'article 1er du présent arrêté.

Le propriétaire devra, en outre, sur demande écrite du locataire entrant ou du locataire en place, produire à celui-ci toutes justifications relatives au coût de la construction, à la valeur du terrain et à la valeur des meubles.

Le locataire principal sera tenu à la même obligation envers le sous-locataire.

A défaut d'accord entre les parties sur le loyer ainsi déterminé, le différend doit être porté, en vue de la fixation du loyer licite, devant la commission des loyers, à la diligence soit du propriétaire, soit du locataire.

La commission fixe le montant du loyer licite et le notifie aux parties avec le décompte des bases de calcul qui ont fondé sa décision.

Le loyer licite, qu'il ait été accepté d'un commun accord ou fixé par la commission des loyers, demeure applicable durant un délai de deux ans ; ce délai prend effet à partir du premier jour du mois au cours duquel est intervenu l'accord ou la décision relative à ce loyer et ce, qu'il y ait ou non changement de locataire durant cette période de deux ans.

### **Article 5 - Composition de la commission des loyers**

La composition de la commission des loyers demeure celle fixée par l'arrêté 70-250/CG du 23 juillet 1970.

### **Article 6 - Date d'effet des majorations de loyer**

Dans le cas où le loyer, déterminé conformément aux dispositions qui précèdent, concerne un logement ayant déjà fait l'objet d'une location, l'augmentation réclamée au locataire en place ou au locataire entrant ne peut être supérieure à 10% du montant du loyer en cours.

Des majorations semestrielles de 10% au plus pourront être ultérieurement réclamées pour parvenir au montant du loyer licite.

### **Article 7 - Loyers payés d'avance**

Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit et même à titre de garantie, ne peuvent excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel pour les autres cas.

Toute somme réclamée en sus est considérée comme hausse illicite du loyer.

### **Article 8 - Hôtels et maisons meublés**

A l'exception des hôtels classés dans la catégorie touristique qui feront l'objet de dispositions particulières, les prix des hôtels et maisons meublés sont soumis aux dispositions du présent arrêté.

Pour ces hôtels et maisons meublés, le loyer à la journée, à la semaine, ou au mois, des chambres, studios, petits appartements, sera majoré, le cas échéant, d'une somme correspondant aux prestations de service effectivement fournies, somme déterminée par la commission des loyers au vu des justifications produites par les exploitants.

### **Article 9 - Poursuite des infractions**

La commission des loyers, les agents chargés de la surveillance des prix (agents du service des affaires économiques, fonctionnaires de la police et de la gendarmerie) sont chargés de saisir le procureur de la République de toute infraction à la présente réglementation.

### **Article 10 - Régularisation des loyers en cours**

La procédure prévue à l'article 4 alinéa b) est applicable aux loyers en cours.

*Arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970*

*Mise à jour le 7/10/2009*

Les propriétaires adresseront le décompte prévu par les dispositions susvisées à la commission des loyers avant le 30 juin 1971.

Les loyers en cours non régularisés dans les deux mois suivant cette date seront considérés comme illicites.

*Cet article 10 a été annulé par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 mai 1972 Syndicat des propriétaires fonciers de Nouvelle Calédonie.*

### **Article 11 - Sanctions**

*Modifié par Arrêté 87-105/CE du 26 juin 1987, art 2.*

*Modifié par délibération n°108/CP du 18 octobre 1996, art 2-3°.*

Seront sanctionnées des peines prévues au décret n° 45-889 du 3 mai 1945 soit, des peines fixées à l'article 131-13-3° du code pénal »:

1/ Toute personne ayant réclamé ou versé un loyer illicite,

2/ toute personne ayant concouru sciemment à la fixation du loyer illicite.

Est considéré comme illicite pour l'application des dispositions du présent article :

a) le loyer déterminé sans que soit observée la procédure définie aux articles 4, 8 et 10 du présent arrêté,

b) le loyer dont le montant est supérieur à celui fixé par les décisions expresses ou tacites de la commission des Loyers, prises en application des articles 4, 8 et 10.

c) le loyer dont le montant comporte des majorations supérieures à celles autorisées par les articles 3 et 6 ou des avances d'un montant supérieur à celui fixé par l'article 7,

d) toute augmentation de loyer intervenue pendant le délai de deux ans prévu à l'article 4.

*Dans son arrêt du 3 mai 1972, Syndicat des propriétaires fonciers de Nouvelle Calédonie le Conseil d'Etat a annulé cet article 11 « en tant qu'il s'applique à des contrats en cours à la date de la publication dudit arrêté. »*

*NB : le décret n° 45-889 a été abrogé par l'article 21-IX-B de la loi 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer (JONC du 21 mars 2007, p.2110)*

### **Article 12 - Congé et dispositions générales**

Sont abrogées toutes les dispositions réglementaires antérieures relatives aux prix des loyers, notamment l'arrêté 63-347/CG du 2 août 1963 en son article 6, et l'arrêté 69-538/CG du 18 décembre 1969.

Sont rappelées, en tant que de besoin, les dispositions du décret du 29 avril 1942 et de l'article 8 de l'ordonnance n° 6 du 25 mars 1941 réglementant le droit de reprise, ainsi que celles de l'article 7 de la même ordonnance, qui sanctionnent l'exercice frauduleux du droit de reprise.

### **Article 13**

*Arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970*

*Mise à jour le 7/10/2009*

La réglementation issue du présent arrêté n'est pas applicable aux logements à caractère économique et social construits sur fonds publics par des sociétés d'Etat ou des organismes publics ou para-publics dont les taux de loyer resteront en tout état de cause inférieurs aux maxima prévus par le présent arrêté, et seront définis selon des procédures particulières propres aux sociétés ou organismes visés ci-dessus.

#### **Article 14**

Le présent arrêté sera enregistré et publié au *Journal Officiel* du Territoire

## Annexe I

### Décompte du prix du loyer (1)

Nom, prénom et adresse du propriétaire :

Nom, prénom et adresse du mandataire (agent d'affaires ou autre):

Situation de l'immeuble, objet de la location :

Date d'achèvement de l'immeuble :

Numéro et superficie du lot bâti :

Superficie de l'immeuble :

Nombre d'appartements et superficie habitable de chacun :

Superficie des dépendances à usage privatif :

Valeur de l'immeuble X 12%

Valeur du terrain figurant sur l'acte (1) X 6%

Valeur estimée du terrain (2) X 6%

Valeur des meubles X 15%

Loyer annuel.....

=====

Loyer mensuel.....

=====

Répartition du loyer de l'immeuble, par appartement, au prorata des surfaces habitables :

.....

.....

.....

Le propriétaire,

Le locataire,

---

(1) Un duplicata de ce décompte doit être adressé à la commission des loyers par le propriétaire dans les quinze jours suivant l'accord intervenu sur un prix de loyer.

(2) Au choix du propriétaire : rayer la mention inutile. La valeur estimée sera déterminée par référence, soit au prix des terrains dans la zone considérée, soit à dire d'expert.

## Annexe II

### Décompte du prix des loyers (1)

*(Immeubles construits et revendus avant toute location depuis moins de deux ans)*

Nom, prénom et adresse du propriétaire :

Nom, prénom et adresse du mandataire (agent d'affaires ou autre)

Situation de l'immeuble objet de la location :

Date d'achèvement de l'immeuble :

Numéro et superficie du lot bâti :

Superficie de l'immeuble :

Nombre d'appartements et superficie habitable de chacun :

Superficie des dépendances à usage privatif :

Valeur globale de l'immeuble figurant sur l'acte de vente :

Ventilation :

a) Valeur de la construction X 12%

b) Valeur du terrain X 6%

Valeur des meubles X 15%

Loyer annuel.....

=====

Loyer mensuel.....

=====

Répartition du loyer de l'immeuble, par appartement, au prorata des surfaces habitables :

.....

.....

.....

Le propriétaire,

Le locataire,

---

*(1) Un duplicata de ce décompte doit être adressé à la commission des loyers par le propriétaire dans les quinze jours suivant l'accord intervenu sur un prix de loyer.*