

**Arrêté du gouvernement n° 85-364/CM du 10 juillet 1985  
relatif au prix des loyers des locaux à usage d'habitation**

Historique :

Créé 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 page 978
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 Page 4408

**Article 1<sup>er</sup>**

A compter du 1<sup>er</sup> août 1985, les prix annuels des loyers des immeubles à usage d'habitation seront déterminés d'un commun accord entre le bailleur et le locataire entrant.

**Article 2**

Une majoration annuelle peut être appliquée aux loyers ainsi déterminés.

**Article 3**

La majoration du loyer, prévue à l'article 2, ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie (BT 21 – tous travaux confondus), prise en compte sur la période écoulée depuis la date d'effet, selon le cas, du contrat initial ou de la dernière majoration.

**Article 4**

L'index de référence est le dernier index définitif connu à la date du contrat ou de la revalorisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques, et publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie.

**Article 5**

Dans le cas de logements meublés, une majoration maximum de 15% sur la valeur réelle justifiée des meubles meublants pourra être appliquée sans que cette majoration pour fourniture de meubles puisse excéder 30% de la partie du loyer se rapportant à l'immeuble.

**Article 6**

Modifié par délibération n°108/CP du 18 octobre 1996 (article 2-4°)

Tout bailleur qui aura exigé des majorations de loyer supérieures à celles définies ci-dessus, sera passible des peines fixées à l'article 131-13-4° du code pénal.

### **Article 7**

Le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article 4 de l'arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

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.

Sont abrogés les trois alinéas suivants du même article :

« b) Lorsque le loyer résulte d'un accord amiable.....La commission notifie également ce montant au locataire »

### **Article 8**

Les dispositions du présent texte ne sont applicables aux locaux à usage d'habitation loués à la date de leur entrée en vigueur qu'en cas de changement de locataire.

L'arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970 modifié continue à régir les baux concernés, conclus antérieurement à l'entrée en vigueur du présent texte.

### **Article 9**

Les dispositions des articles 7, 12 et 13 de l'arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970 modifié sont applicables aux loyers régis par le présent texte.

### **Article 10**

L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté n° 70-250/CG du 23 juillet 1970 est modifié in fine comme suit :

Au lieu de : « Un agent du secrétariat général assurera les fonctions de secrétaire »

Lire : « Le secrétariat de la Commission est assuré par la direction des affaires économiques ».

### **Article 11**

Les infractions au présent arrêté sont constatées par les agents assermentés de la Police, de la Gendarmerie et de la direction des affaires économiques.

### **Article 12**

Le ministre de l'économie, des finances et des affaires intérieures chargé des relations avec l'assemblée territoriale est chargé de l'exécution du présent arrêté.