

Délibération du congrès 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

Historique :

Créée par : 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

JONC du 5 septembre 2000
page 4631

Article 1^{er}

Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des caractéristiques du local considéré ; elles s'apprécient en considération :

- de sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
- de l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;
- des rapports entre ses différentes dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;
- de l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et, le cas échéant, de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;
- de la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constituées par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, loués par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.

Article 2

Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte de la destination des lieux ; c'est celle effectivement autorisée par le bail et ses avenants, ou par le tribunal si ce dernier a été amené à trancher une contestation relative à la déspecialisation des locaux, conformément au titre VII du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Article 3

Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des obligations respectives des parties ; les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages.

Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

Article 4

Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des facteurs locaux de commercialité. Ils dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Article 5

Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surface. Ces prix doivent concerner des locaux équivalents, eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles 1 à 4 ci-dessus.

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre doivent porter sur plusieurs locaux et comporter, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et des modalités de cette fixation.

Article 6

A 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 intervenue 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 égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

Article 7

Le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée.

Article 8

Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux dispositions qui précèdent, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Article 9

Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les dispositions de l'article 5, alinéas 2 et 3, sont en ce cas applicables.

Article 10

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties, sous les réserves prévues aux articles 11 et 12 ci-dessous.

La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles 14 à 18 ci-après.

Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Article 11

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 rapportée 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.

Article 12

En outre, par dérogation à l'article 11, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Le juge devra adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 11.

Article 13

Toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum garanti, sur le niveau général des prix ou des salaires, ou sur le prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties est interdite.

Article 14

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de première instance de Nouméa ou le juge délégué par lui. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal de première instance de Nouméa qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Article 15

Les mémoires indiquent :

1° a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;

b) pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social, ainsi que le titre, les nom et prénoms de leur représentant légal ;

2° l'adresse de l'immeuble donné à bail.

Les mémoires doivent contenir :

1° une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application de l'article 6-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ou de l'article 10 de la présente délibération ;

2° l'indication des autres prétentions ;

3° les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.

Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.

Les mémoires sont signés des parties ou des personnes habilitées à les représenter de plein droit en justice. Les copies des pièces que les parties estiment devoir y annexer sont certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.

Article 16

Le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

La partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience. Elle doit y annexer les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.

La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les mémoires et les pièces peuvent être remis en original ou en copie.

Il est pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en matière de procédure d'assignation à jour fixe. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments déjà portés à la connaissance du demandeur.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elles ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs mémoires.

Article 17

Le prix fixé judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 10 ci-dessus ou en application de l'article 6-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.

En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.

Article 18

Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux au jour et heure décidés par lui, le cas échéant en présence d'un consultant.

Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.

Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 1 à 6, 7, 8, 9.

Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.

Dès le dépôt du constat ou du rapport, le secrétaire-greffier avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, si elles sont représentées, leurs avocats, de la date à laquelle l'affaire sera reprise et de celle à laquelle les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.

Le juge, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires.

En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.

Article 19

Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui pourra, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article 14, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, sauf si le locataire renonce au renouvellement ou le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute pour le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Article 20

Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge pour lui de supporter, les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles des articles 14 à 18. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Article 21

Délibération du congrès n° 094 du 8 août 2000

Mise à jour le 11/12/2007

La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article 19, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues à l'article 20, est irrévocable.

Article 22

La notification du mémoire institué par l'article 14 ci-dessus, interrompt la prescription.

Article 23

La rémunération définitive de l'expert est fixée en considération de la mission dont il était chargé et de son travail. En aucun cas, la rémunération de l'expert ne peut être fixée proportionnellement au montant du loyer demandé ou proposé.

Article 24

En cas d'appel, les dispositions des articles 18 et 23 ci-dessus sont applicables.

Article 25

Lorsque le locataire a adjoint à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires, il pourra, lors de la première révision triennale suivant la notification au propriétaire de ces nouvelles activités, et par dérogation aux dispositions de l'article 11, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Article 26

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions des articles 10, 11, 12, 13 et 25.

Article 27

La révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999 est également régie par les dispositions de la présente délibération.

Article 28

La présente délibération sera transmise au délégué du gouvernement, haut-commissaire de la République, au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et publiée au *Journal Officiel* de la Nouvelle-Calédonie.