

FICHE RELATIVE AUX LOYERS A USAGE D'HABITATION

Le dispositif d'encadrement des loyers dépend de la date d'entrée des locataires, du type de contrat et de sa durée :

- Pour les locataires entrés après le 10 octobre 2011 : les prix des loyers peuvent augmenter à la date anniversaire du bail dans la limite de la variation de l'indice de révision des loyers ([IRL](#)) et sans dépasser 2%/an.
- Pour les locataires entrés entre le 1^{er} janvier et le 11 octobre 2011 : les prix des loyers peuvent augmenter à la date anniversaire de la signature du contrat dans la limite de la variation de l'IRL prise en compte sur les 12 derniers mois précédant la date anniversaire.
- Pour les locataires entrés entre le 1^{er} août 1985 et le 31 décembre 2006 : une majoration annuelle du loyer peut être appliquée mais 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.
- Pour les locataires entrés entre le 1^{er} janvier 1971 et le 1^{er} août 1985 : un loyer plafond s'applique.

Procédure de fixation des loyers

Quatre régimes juridiques sont applicables, selon :

- la date à laquelle les baux ont été conclus.
- Le type et la durée du contrat
- Loyers soumis aux dispositions de la délibération n° 152 du 28 septembre 2011 relative à la révision des loyers à usage d'habitation

Les dispositions de cette délibération s'appliquent :

- aux nouveaux contrats conclus à compter du 11 octobre 2011,
- aux contrats en cours dont la première reconduction intervient à compter du 11 octobre 2011 ;
- aux contrats à durée déterminée dont l'une des périodes de reconduction ou de renouvellement intervient à compter du 11 octobre 2011. Les périodes de reconduction de ces contrats doivent être limitées dans le temps.

✪ Pour une première location

- Le logement n'a jamais été loué auparavant (logement neuf ou logement occupé par son propriétaire) : le loyer est libre et est négocié à l'entrée dans les lieux entre le propriétaire et le locataire.
- Au-delà du 11 octobre 2012, les augmentations seront calculées en fonction de l'application de la majoration prévue à l'article 2 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2011 susvisée mais ne pourront excéder 2% du montant du loyer précédent.

✪ Pour un changement de locataire

⇒ du 11 octobre 2011 au 10 octobre 2012 inclus

Le propriétaire ou l'agent immobilier doit louer le bien au même prix que le loyer de l'occupant précédent. Ainsi, aucune augmentation ne pourra être appliquée aux logements qui feront l'objet d'une nouvelle location entre le 11 octobre 2011 et le 11 octobre 2012.

A compter du 11 octobre 2012, les variations de ces loyers sont conformes à celles énoncées ci-dessus.

⇒ à compter du 11 octobre 2012

Dans le cas d'un changement de locataire, les loyers sont librement déterminés entre le propriétaire et le nouveau locataire.

❖ « Blocage du loyer » applicable pour une période d'un an à compter du 11 octobre 2011

L'article 1^{er} de la délibération n° 152 du 28 septembre 2011 précise que la majoration prévue par l'article 2 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2006 n'est pas applicable du 11 octobre 2011 au 11 octobre 2012. Ainsi le loyer est gelé et est identique à celui payé avant cette période.

Sont concernés par cette disposition les baux suivants :

-Les baux conclus pour une période d'un an à compter du 11 octobre 2010 renouvelables par tacite reconduction à la date d'anniversaire du contrat ;

-Tous les baux à durée déterminée renouvelables par tacite reconduction quelle que soit sa date de conclusion et dont l'une des périodes de renouvellement intervient entre le 11 octobre 2011 et le 11 octobre 2012. Toutefois, il est essentiel que les périodes de reconduction de ces contrats soient limitées dans le temps.

❖ Pour des travaux d'améliorations

Lorsque les parties ont convenues par une clause expresse de travaux d'amélioration qui seront exécutés par le bailleur (propriétaire), le contrat ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration qui pourra être appliquée consécutivement à ces travaux. Cette disposition déroge aux dispositions applicables :

- en cas de changement de locataire (article 3)
- et à la majoration plafonnée à 2 % (article 2). Dans le cas présent sont concernés les baux cités au paragraphe « blocage du loyer ».

❖ Majoration plafonnée à 2 %

A compter du 11 octobre 2012, la majoration prévue à l'article 2 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2006 précitée est applicable aux baux ci-dessus mentionnés mais sera plafonnée à 2%.

Exemple

Un bail a été signé le 1er janvier 2011, pour un loyer mensuel de 100 000 FCFP

- Au 1er janvier 2012, le loyer est bloqué, il ne peut être majoré.

- À partir du 1er 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 $100\,000 \text{ FCFP} \times 2\% = 2\,000 \text{ FCFP}$.

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

- 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 $100\ 000\ \text{FCFP} \times 1,8\% = 1\ 800\ \text{FCFP}$.

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

- Loyers soumis à la délibération n° 222 du 6 décembre 2006 relative au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice de révision des loyers

Sont concernés :

- les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2007,
- les contrats en cours dont la première reconduction intervient à compter du 1^{er} janvier 2007,
- les contrats à durée déterminée dont l'une des périodes de reconduction ou de renouvellement intervient à compter du 1^{er} janvier 2007. Les périodes de reconduction de ces contrats doivent être limitées dans le temps.

★ Pour une première location

- Le logement n'a jamais été loué auparavant (logement neuf ou logement occupé par son propriétaire) : le loyer est libre et est négocié à l'entrée dans les lieux entre le propriétaire et le locataire.

- Au-delà du 1^{er} janvier 2008, les augmentations seront calculées comme suit (article 2 et 4 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2011) :

- 2008 : 50 % de la variation de l'IRL
- 2009 : 75 % de la variation de l'IRL
- A compter de 2010 : 100 % de la variation de l'IRL.

★ Pour un changement de locataire

⇒ du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007 inclus

Le propriétaire ou l'agent immobilier doit louer le bien au même prix que le loyer de l'occupant précédent. Ainsi, aucune augmentation ne pourra être appliquée aux logements qui feront l'objet d'une nouvelle location entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2007.

A compter du 1^{er} janvier 2008, les variations de ces loyers sont conformes à celles énoncées ci-dessus.

⇒ du 1^{er} janvier 2008 au 10 octobre 2011 inclus

Dans le cas d'un changement de locataire, les loyers sont librement déterminés entre le propriétaire et le nouveau locataire.

★ « Blocage du loyer » applicable pour une période d'un an à compter du 1^{er} janvier 2007
Exemple

Un bail a été signé le 1^{er} janvier 2006 pour une période d'un an, renouvelable tous les ans par tacite reconduction (les périodes de reconduction ne sont pas limitées dans le temps), pour un loyer mensuel de 100 000 FCFP.

Le 1^{er} janvier 2007, le contrat devient à son renouvellement un contrat à durée indéterminée et est soumis à la délibération n° 222.

- au 1^{er} janvier 2007, le loyer est bloqué, il ne peut être majoré.

- au 1^{er} janvier 2008, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2007. La hausse maximale applicable sera égale à 50 % de la variation entre les IRL d'octobre 2006 et octobre 2007 :

$$\text{Loyer révisé} = 100\,000 \times 1.27\% = 101\,270 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2009, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2008. La hausse maximale applicable sera égale à 75 % de la variation entre les IRL d'octobre 2007 et octobre 2008 :

$$\text{Loyer révisé} = 101\,270 \times 3.31\% = 104\,622 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2010, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2009. La hausse maximale applicable sera égale à 100 % de la variation entre les IRL d'octobre 2008 et octobre 2009 :

$$\text{Loyer révisé} = 104\,622 \times 2.27\% = 106\,997 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2011, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2010. La hausse maximale applicable sera égale à 100 % de la variation entre les IRL d'octobre 2009 et octobre 2010 :

$$\text{Loyer révisé} = 106\,997 \times 0\% = 106\,997 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2012, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2011. La hausse maximale applicable sera égale à 100 % de la variation entre les IRL d'octobre 2010 et octobre 2011 :

$$\text{Loyer révisé} = 106\,997 \times 3.97\% = 111\,245 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2013, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2012. La hausse maximale applicable sera égale à 100 % de la variation entre les IRL d'octobre 2011 et octobre 2012 :

$$\text{Loyer révisé} = 111\,245 \times 3.17\% = 114\,771 \text{ F CFP}$$

- au 1^{er} janvier 2014, le dernier IRL définitif connu est celui d'octobre 2013. La hausse maximale applicable sera égale à 100 % de la variation entre les IRL d'octobre 2012 et octobre 2013 :

$$\text{Loyer révisé} = 114\,771 \times 2.41\% = 117\,537 \text{ F CFP}$$

- 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.

Références réglementaires

[Arrêté n° 70-472/CG du 10 décembre 1970 relatif à la constatation et à la répression des loyers illicites des locaux à usage d'habitation et des hôtels non touristiques](#)

[Arrêté n° 85-364/CM du 10 juillet 1985 relatif aux loyers des locaux à usage d'habitation](#)

[Délibération n°222 du 6 décembre 2006 \(création de l'IRL\)](#)

[Délibération n°152 du 28 septembre 2011 \(révision des loyers\)](#)

Qui contacter

Service de la consommation et des professions réglementées (DAE / Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)

Bureau des professions réglementées.

Carole SADIMOEN