

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

Historique :

Créée par : 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 JONC du 19 décembre 2006 page 8972

Complétée par : Délibération n° 152 du 28 septembre 2011 relative à la révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation JONC du 10 octobre 2011 Page 7688

Article 1^{er}

Il est créé un indice de révision des loyers dénommé "IRL".

Par dérogation aux dispositions de la loi du 26 décembre 1966 susvisée, cet indice est composé, pour une moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles définitives de l'index BT21 et, pour l'autre moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles correspondantes de l'indice des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers (IPC htl).

Par dernières valeurs mensuelles définitives, on entend les douze dernières valeurs de l'index BT21 et de l'IPC htl, calculées par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie et publiées au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

Ces moyennes sont exprimées en retenant la référence 100 en décembre 2006.

La formule de l'IRL est la suivante : $IRL = 0,5 \times mBT21 + 0,5 \times mIPC \text{ htl}$.

L'index BT21 et l'indice de révision des loyers, calculés mensuellement par l'institut de la statistique et des études économiques, sont publiés au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie.

NB : La loi du 26 décembre susvisée est la loi n°66-961 du 26 décembre 1966 relative à la suppression des indexations dans les territoires d'outre-mer, sauf lorsqu'elles concernent des dettes d'aliments ou de rentes viagères constituées entre particuliers

Article 2

A compter de la date d'entrée en vigueur de la présente délibération, 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 prise en compte sur les douze derniers mois précédant la date anniversaire du bail.

NB : Complété par les dispositions de la délibération n° 152 du 28 septembre 2011 relative à la révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation :

Article 1^{er}

Pendant la période de douze mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente délibération, la majoration prévue à l'article 2 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2006 susvisée n'est pas applicable.

Article 2

A l'issue de cette période de douze mois, les dispositions de l'article 2 de la délibération n° 222 du 6 décembre 2006 susvisée s'appliquent mais la majoration annuelle des loyers ne peut excéder 2 %.

Article 3

Pendant la période de douze mois qui suit la date d'entrée en vigueur de la présente délibération et pour un même local à usage d'habitation, le loyer du locataire entrant ne peut excéder le loyer du locataire sortant du même logement.

Pour les logements qui font l'objet d'une première location à compter de l'entrée en vigueur des dispositions de la présente délibération, le loyer est librement négocié entre les parties.

Article 4

Par dérogation aux articles 2 et 3 premier alinéa ci-dessus, lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutif à la réalisation de ces travaux

Article 3

L'indice de révision des loyers applicable lors de toute revalorisation de loyer est le dernier IRL définitif connu à la date de la revalorisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

Article 4

Pendant la période de douze mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente délibération, la majoration prévue à l'article 2 n'est pas applicable.

Pendant les vingt-quatre mois qui suivent la période citée à l'alinéa précédent, la majoration des loyers ne peut excéder :

. 50 % de la hausse qui résulterait de l'application des dispositions de l'article 2, pendant les douze premiers mois ;

. 75 % de la hausse qui résulterait de l'application des dispositions de l'article 2, pendant les douze mois suivants.

A l'issue de cette période transitoire, les dispositions de l'article 2 relatives à la revalorisation des loyers s'appliquent sans minoration.

Article 5

Pendant la période de douze mois qui suit la date d'entrée en vigueur de la présente délibération et pour un local à usage d'habitation donné, le loyer du locataire entrant ne peut excéder le loyer du locataire sortant du même logement.

Pour les logements qui font l'objet d'une première location à compter de l'entrée en vigueur des dispositions de la présente délibération, le loyer est librement négocié entre les parties.

Article 6

Les dispositions de la présente délibération entreront en vigueur à compter du premier jour du mois suivant sa publication au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

Elles sont applicables à tous les baux conclus après leur entrée en vigueur.

L'arrêté modifié du 10 décembre 1970 susvisé continue à régir les baux concernés, conclus antérieurement à l'entrée en vigueur du présent texte et de l'arrêté du 10 juillet 1985 susvisé.

L'arrêté du 10 juillet 1985 susvisé continue à régir les baux concernés, conclus entre le 1er août 1985 et la date d'entrée en vigueur de la présente délibération.

NB : L'arrêté modifié du 10 décembre 1970 susvisé est l'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

L'arrêté du 10 juillet 1985 susvisé est l'arrêté n°85-364/CM du 10 juillet 1985 relatif au prix des loyers des locaux à usage d'habitation.

Article 7

Est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe conformément à l'article 131-13 du code pénal :

- le fait d'exiger une majoration annuelle de loyer supérieure à celle définie par la présente délibération ;
- le fait d'exiger un loyer supérieur à celui défini au premier alinéa de l'article 5.

Article 8

Les infractions à la présente délibération sont constatées par les agents assermentés de la direction des affaires économiques ainsi que par tous autres agents habilités.

Article 9.

Toutes clauses, stipulations et arrangements, qu'elle qu'en soit la forme, contraires aux articles 2, 3, 4 et 5 de la présente délibération sont réputés non écrits.

Article 10

La présente délibération sera transmise au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au gouvernement de Nouvelle-Calédonie et publiée au *Journal Officiel* de la Nouvelle-Calédonie.