NOTES AUX OPÉRATEURS

-Août 2024-

CONCERNANT LES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

I.	Les nouvelles règles pour ajuster les loyers	page 2
II.	Le nouvel index pour ajuster les loyers	page 3
III.	Les modalités de révision les loyers	page 4
IV.	Exemples de calcul du taux de révision du loyer	page 6
V.	Que faire si le propriétaire ne respecte pas la règlementation ?	page 7

DG AE
DIRECTION GÉNÉRALE DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

CONCERNANT LES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

I. Les nouvelles règles pour ajuster les loyers

Tous les contrats de location signés, reconduits ou renouvelés à partir du **30 août 2024** seront soumis aux **nouvelles modalités de révision des loyers** prévues par les articles A. 110-1 à A. 110-7 du code de la concurrence.

Pour les **contrats de bail en cours**, ces nouvelles dispositions **ne s'appliquent pas** !

↳ Ce sont des contrats conclus ou renouvelés **avant le 30 août 2024** et dont le terme ou la date de renouvellement ne sont pas atteints. Sous réserve de l'appréciation souveraine du juge, ils ne sont pas concernés par ces nouvelles dispositions.

↳ *Exemple : Pour un contrat de bail d'habitation conclu le 12 décembre 2023 pour une durée de 3 ans, il convient d'appliquer la réglementation en vigueur au moment de la signature du bail jusqu'au 11 décembre 2026.*

Pour le **renouvellement de contrats de bail**, ces nouvelles dispositions **s'appliquent lors du renouvellement** !

↳ C'est le cas dès lors qu'un contrat de bail dont le renouvellement ou la reconduction intervient **à partir du 30 août 2024**, sous réserve de l'appréciation souveraine du juge.

↳ *Exemple : Pour un bail d'habitation conclu le 12 décembre 2023 pour une durée d'une année, la reconduction du bail aura lieu le 12 décembre 2024. À partir de cette date, les parties devront appliquer les nouvelles modalités de révision des loyers prévues par le code de la concurrence.*

👉 **Il faut toujours tenir compte de la date de signature du contrat de location car elle permet de connaître quelle réglementation en vigueur il faut appliquer.**

👉 **Les contrats de bail peuvent être modifiés par les 2 parties, afin de suivre la nouvelle réglementation, notamment par le biais d'un avenant au contrat ➔ Il faut que les 2 parties se mettent d'accord.**

II. Le nouvel index pour ajuster les loyers

Pour définir le taux de révision des loyers à appliquer, il faut se baser sur **le nouvel index** correspondant au contrat de bail des locaux à usage d'habitation :

ILP

Index pour les loyers privés

↓

Appliqué aux révisions des loyers des contrats de bail des locaux **à usage d'habitation**.

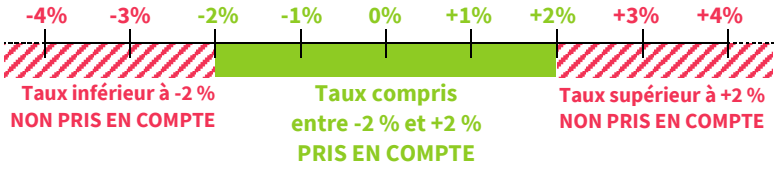
👉 **Ce nouvel index** est déterminé mensuellement par l'Institut de la statistique de la Polynésie française (ISPF). Pour connaître sur sa composition, merci de consulter :

- Le site internet de l'ISPF : https://www.ispf.pf
- Le site Lexpol : https://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=1004362&idr=600&np=1

⚠ Limite de variation à 2%

↳ Une limite de variation du taux de révision à hauteur de 2 %, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, est instaurée. Cela signifie que la majoration du loyer ne pourra pas être supérieure à +2 % et la diminution du loyer inférieure à -2 %.

↳ *Exemple : Si après calcul du taux de révision, celui-ci est de +1,58 %, alors il sera utilisé pour définir le nouveau montant du loyer.*
Par contre, si après calcul du taux de révision, celui-ci est de +3,55 %, alors il ne sera pas utilisé car il est supérieur au taux maximal de +2%. C'est le taux de +2 % qui sera finalement pris en compte.



👉 **Pour toute demande de révision formée conformément à la réglementation, le locataire ne peut en aucun cas refuser une révision du loyer à la hausse, tout comme le bailleur qui ne peut en aucun cas refuser une révision du loyer à la baisse.**

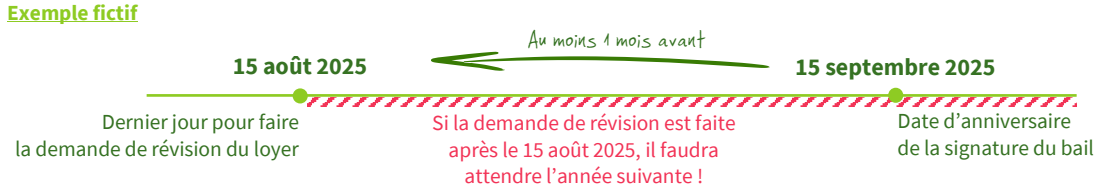
III. Les modalités de révision les loyers

1/ À partir de quand est-il possible de demander une révision du loyer ?

Le loyer concernant les locaux à usage d'habitation peut être révisé chaque année à la date d'anniversaire de la signature du bail, sauf si un délai plus long est prévu dans le contrat.

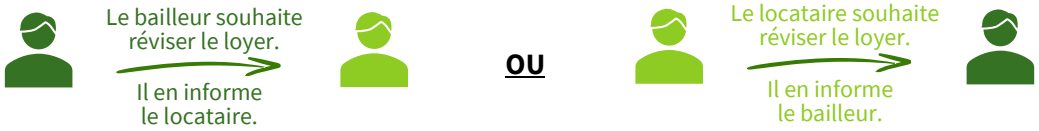
2/ Quelles sont les conditions pour demander la révision du loyer ?

La demande de révision du loyer doit être faite au moins un mois avant la date anniversaire du bail. Si ce délai n'est pas respecté, la révision ne pourra pas être demandée pour l'année en cours.



3/ Qui peut demander une révision du loyer ?

Le bailleur comme le locataire peuvent former une demande de révision du loyer à la hausse comme à la baisse. La partie qui forme la demande de révision devra s'assurer de sa bonne notification à l'autre partie et préciser le nouveau montant du loyer.



La demande peut être effectuée sous plusieurs formes, comme :

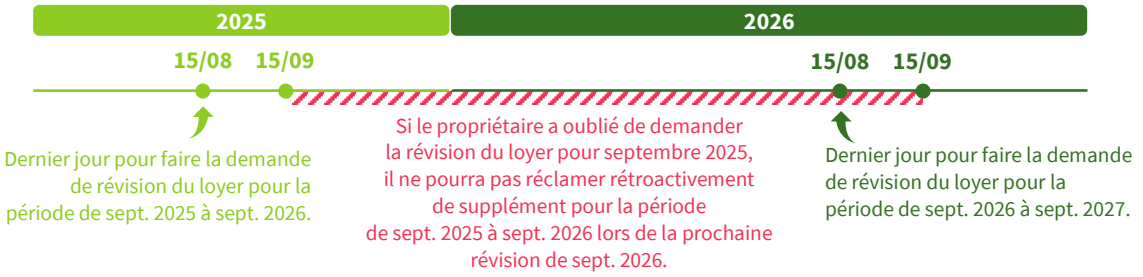
- Un acte établi par un officier ministériel (huissier par exemple).
- Une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Une lettre remise en main propre contre signature.
- Tout autre moyen écrit permettant de prouver sa bonne réception.

CONCERNANT LES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

4/ Existe-il une rétroactivité des révisions non effectuées ?

Les révisions de loyer manquées ne peuvent pas être rattrapées. Si le propriétaire ou le locataire ne respectent pas les délais pour demander une révision, il ne sera pas possible de l'appliquer rétroactivement à la prochaine échéance.

Exemple fictif



5/ Quel est l'index sur lequel se base le taux de révision du loyer ?

Il faut savoir que le taux de révision des loyers peut être librement débattu entre le propriétaire et le locataire. Mais il ne peut pas dépasser la variation mensuelle de l'Index sur les Loyers Privés (ILP), ni dépasser le taux maximal de révision de 2 % à la hausse ou à la baisse.

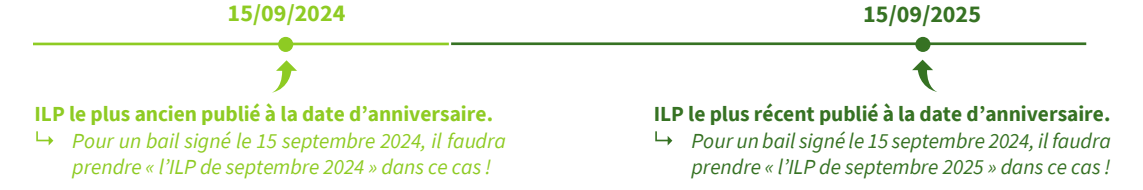
6/ Comment calculer le taux de révision du loyer ?

Le taux de révision du loyer se calcule selon la variation entre :

1/ L'ILP le plus récent publié à la date d'anniversaire donnant lieu à la révision.

2/ L'ILP le plus ancien publié à la date anniversaire de la précédente révision ou à la date d'anniversaire de la signature du bail si c'est une première révision.

Exemple fictif



👉 **Pour rappel, le taux de révision ne pourra pas excéder les 2 %, que ce soit à la hausse comme à la baisse.**

IV. Exemples de calcul du taux de révision du loyer

Le taux de révision (TdR), exprimé en pourcentage (%), se calcule de la façon suivante :

$$\mathbf{TdR} = \frac{(\mathbf{ILP\ 2} - \mathbf{ILP\ 1})}{\mathbf{ILP\ 1}} * \mathbf{100}$$

TdR
Taux de révision (en %)

ILP 2
ILP le plus récent publié à la date anniversaire donnant lieu à la révision

ILP 1
ILP le plus ancien publié à la signature du bail ou à la révision précédente

1/ Exemple fictif n°1

- Contrat de location à usage d'habitation signé le 01/10/2024 avec un loyer de 100.000 F CFP.
- Après vérification sur le site de l'ISPF, ILP octobre 2024 = 110.
- Et ILP octobre 2025 = 112.

$$\mathbf{TdR} = \frac{(\mathbf{ILP\ octobre\ 2025} - \mathbf{ILP\ octobre\ 2024})}{\mathbf{ILP\ octobre\ 2024}} * \mathbf{100}$$

$$\mathbf{TdR} = \frac{(\mathbf{112} - \mathbf{110})}{\mathbf{110}} * \mathbf{100}$$

$$\mathbf{TdR} = \mathbf{1,818\ \%}$$

➔ Le taux de révision de **1,818 % est inférieur à la limite maximale** de 2 % à la hausse.
➔ Il est **possible de calculer le nouveau loyer** selon ce taux de révision de 1,818 %.
➔ Nouveau loyer : 100.000 + (100.000 * 1,818 %) = **101.818 F CFP**.
➔ **Donc en octobre 2025, le propriétaire pourra augmenter le loyer à 101.818 F CFP**.

2/ Exemple fictif n°2

- Contrat de location à usage d'habitation signé le 17/03/2025 avec un loyer de 100.000 F CFP.
- Après vérification sur le site de l'ISPF, ILP mars 2025 = 110.
- Et ILP mars 2026 = 122.

$$\mathbf{TdR} = \frac{(\mathbf{ILP\ mars\ 2026} - \mathbf{ILP\ mars\ 2025})}{\mathbf{ILP\ mars\ 2025}} * \mathbf{100}$$

$$\mathbf{TdR} = \frac{(\mathbf{122} - \mathbf{110})}{\mathbf{110}} * \mathbf{100}$$

$$\mathbf{TdR} = \mathbf{10,909\ \%}$$

➔ Le taux de révision de **10,909 % est supérieur à la limite maximale** de 2 % à la hausse.
➔ Il n'est **pas possible de calculer le nouveau loyer** selon ce taux de révision de 10,909 %.
➔ Il faut **appliquer le taux maximal de révision de 2 %.**
➔ Nouveau loyer : 100.000 + (100.000 * 2 %) = **102.000 F CFP.**
➔ **Donc en mars 2026, le propriétaire pourra augmenter le loyer à 102.000 F CFP.**

CONCERNANT LES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

V. Que faire si le propriétaire ne respecte pas la règlementation ?

1/ Je suis locataire : que faire si le bailleur demande une hausse de loyer trop élevée ?

- Informer le propriétaire des dispositions réglementaires en vigueur et lui rappeler l'obligation d'appliquer la réglementation.
- Refuser de payer une hausse de loyer qui ne respecte pas les clauses du bail et la réglementation en vigueur au moment de la signature du bail ou de son renouvellement.
- Mettre en demeure le bailleur de se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur, soit par le biais d'une lettre recommandée avec avis réception (objet : mise en demeure*), soit par une demande de se conformer aux obligations notifiées par voie d'huissier.
- Informer la DGAE.
- Saisir la juridiction compétente s'il n'y a pas eu d'accord à l'amiable.

2/ Je suis locataire : que faire si le bailleur refuse la demande de révision du loyer à la baisse ?

- Informer le propriétaire des dispositions réglementaires en vigueur et lui rappeler l'obligation d'appliquer la réglementation.
- Mettre en demeure le bailleur de se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur, soit par le biais d'une lettre recommandée avec avis réception (objet : mise en demeure*), soit par une demande de se conformer aux obligations notifiées par voie d'huissier.
- Informer la DGAE.
- Saisir la juridiction compétente s'il n'y a pas eu d'accord à l'amiable.

3/ Je suis locataire : puis-je refuser une révision du loyer ?

Il conviendra de vérifier si le bailleur respecte les dispositions du bail et la réglementation en vigueur à la date de la signature ou du renouvellement du bail.

- Si la procédure de notification et les modalités de révision des loyers sont respectées : il ne sera pas possible de s'opposer à une révision du loyer.
- Si le propriétaire ne respecte pas les dispositions du bail et la réglementation en vigueur à la date de la signature ou du renouvellement du bail : il conviendra de refuser une révision de loyer illégale et de mettre en demeure* le bailleur de respecter la réglementation en vigueur.
- Informer la DGAE.
- Saisir la juridiction compétente s'il n'y a pas eu d'accord à l'amiable.

*Pour davantage d'information concernant la mise en demeure, consultez la fiche de la DGAE :
- https://www.service-public.pf/dgae/wp-content/uploads/sites/44/2024/07/20-Mise-en-demeure.pdf

DGAE
DIRECTION GÉNÉRALE DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

Contactez-nous :

BP 82 – 98713 Papeete – Polynésie française
40.50.97.97
40.50.97.67
secretariat.dgae@administration.gov.pf
www.service-public.pf/dgae

Retrouvez-nous :

DGAE Polynésie française
dgae_polynesiefrancaise
DGAE – Direction Générale des Affaires Économiques