

QU'EST-CE QU'UNE REVISION DU LOYER ?

La révision du loyer, c'est l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'une des parties.

La révision du loyer est encadrée par l'arrêté n° 1462 CM du 31 décembre 1992 relatif aux révisions des loyers des baux des locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial, industriel ou artisanal.

Sur tout le territoire de la Polynésie Française, les révisions de loyers ne peuvent intervenir qu'à la fin du trimestre calendaire qui suit la date d'anniversaire du bail :

- chaque année: en ce qui concerne les locaux à usage d'habitation ou professionnel, sauf délai de révision contractuel supérieur,
- tous les 3 ans : en ce qui concerne les locaux à usage commercial, artisanal ou industriel.

Les trimestres calendaires sont déterminés comme suit :

1^{er} trimestre calendaire

JANV FEV MARS AVRIL

Date d'anniversaire Révision

2^{ème} trimestre calendaire

AVRIL MAI JUIN JUILLET

Date d'anniversaire Révision

3^{ème} trimestre calendaire

JUIL AOUT SEPT OCT

Date d'anniversaire Révision

4^{ème} trimestre calendaire

OCT NOV DEC JANV

Date d'anniversaire Révision

Le taux de révision des loyers est librement débattu entre le propriétaire et le locataire, tout en respectant la limite de la variation entre l'indice mensuel des prix à la consommation, relevé à la date d'anniversaire donnant lieu à révision et celui relevé à la précédente révision, ou à la signature du bail s'il s'agit d'une première révision. En cas de variation négative, le loyer reste inchangé.

=> Merci de consulter le site de l'Institut de la Statistique de Polynésie Française pour connaître l'indice des prix à la consommation ou cliquez sur le lien suivant :

<http://www.ispf.pf/bases/Indices/Indicedesprixlaconsommation/DonneesIndiceGeneral.aspx>

COMMENT CALCULER LE TAUX MAXIMAL DE RÉVISION

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

$$T = ((B - A) / A) \times 100$$

100 : la base pour calculer l'indice des prix

B : dernier indice publié à la date d'anniversaire donnant lieu à la révision

A : indice publié à la signature du bail ou à la révision précédente

=> En cas de variation négative, le taux de révision est nul : vous ne pouvez pas obtenir de diminution

Exemple :

Dans le cas où un contrat de location est signé en novembre 2018 avec un loyer de 100.000 Fcfp.

Indice du prix à la consommation en novembre 2018 = 99,03 et en novembre 2019 = 99,69

Le calcul est le suivant :

$$T = ((\text{indice 2019} - \text{indice 2018}) / \text{indice 2018}) \times 100$$

$$T = ((99,69 - 99,03) / 99,03) \times 100$$

$$T = 0,666 \%$$

Nouveau loyer : $100.000 + (100.000 \times 0,666\%) = 100.666$ Francs

Donc en 2019, le propriétaire pourra augmenter le loyer et passer de 100.000 francs à 100.666 francs.

Et conformément à l'arrêté n°1462 CM du 31/12/1992, ce nouveau loyer ne sera appliqué qu'à la fin du trimestre calendaire, soit à partir du **1er Janvier 2020**