



# NOTES AUX OPÉRATEURS

-Novembre 2024-



## RÉVISION DES LOYERS DES 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 réglementation ? | page 8 |

# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

## I. Les nouvelles règles pour ajuster les loyers

AOÛT 2024						
L	M	M	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Tous les contrats de location **signés, reconduits ou renouvelés (y compris tacitement\*)** 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.

*\*Renouvellement tacite : sous réserve de l'interprétation du juge, c'est une prolongation automatique du contrat de location sans signature.*



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

↳ Ce sont des contrats **signés, reconduits ou renouvelés (y compris tacitement) 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 la **signature, la reconduction ou le renouvellement (y compris tacitement)** 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.

### ATTENTION !

Le renouvellement (y compris tacite) d'un contrat de location s'apparente à un nouveau contrat. De ce fait, la nouvelle réglementation s'appliquera à ce nouveau contrat de location.



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 pour convenir ensemble de suivre la nouvelle réglementation, notamment par le biais d'un avenant au contrat → Il faut que les 2 parties se mettent d'accord.

# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

## 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 : [www.ispf.pf/revision](http://www.ispf.pf/revision)
- 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.



#### ATTENTION !

Comme la limite de variation des 2% à la hausse comme à la baisse s'applique exclusivement au taux de révision, il n'y a donc pas de notion de limite annuelle.

👉 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.

# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

## 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.

#### Exemple fictif

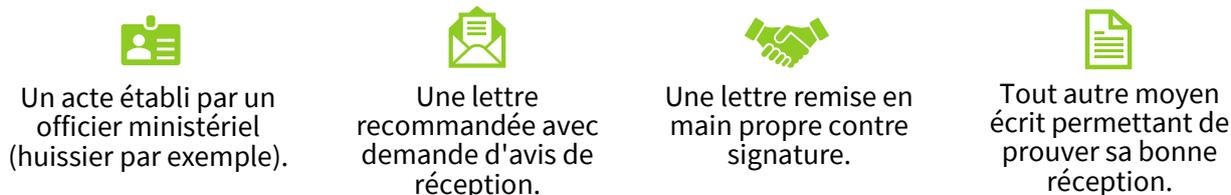


### 3/ Qui peut demander une révision du loyer ?

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 :





# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

## IV. Exemples de calcul du taux de révision du loyer

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

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

**TdR**  
Taux de révision (en %)

**ILP 2**  
ILP le plus récent publié à la date de formation de la demande de révision du loyer

**ILP 1**  
ILP le plus ancien **publié à la date de la signature, de la reconduction ou du renouvellement (y compris tacitement)** du bail ou à la date de la révision précédente

### 1/ Exemple fictif n°1

- Contrat de location à usage d'habitation signé initialement le **30/10/2021** pour 3 ans.
- Loyer de 100.000 F CFP pour un logement non meublé.
- Reconduction tacite intervenu le **30/10/2024** → **Équivaut à un nouveau contrat de 3 ans !**
- Demande de révision formée le **25/09/2025** : ILP le plus récent publié est celui d'**août 2025**.
- Après vérification sur le site de l'ISPF, **ILP 1 = ILP octobre 2024 = 109,59**.
- Et **ILP 2 = ILP août 2025 = 110,69**.

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

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

$$\text{TdR} = \frac{(110,69 - 109,59)}{109,59} * 100$$

$$\text{TdR} = +1,00 \%$$

- Le taux de révision de **+1 % 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 %.
- Nouveau loyer :  $100.000 + (100.000 * +1,00 \%) = 101.004 \text{ F CFP}$ .
- **A partir du 30/10/2025, le propriétaire pourra augmenter le loyer à 101.004 F CFP.**

### **ATTENTION !**

**Le renouvellement (y compris tacite) d'un contrat de location s'apparente à un nouveau contrat. De ce fait, la nouvelle réglementation s'appliquera à ce nouveau contrat de location.**

# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

## 2/ Exemple fictif n°2

- Contrat de location à usage d'habitation signé le 01/10/2024 avec un loyer de 100.000 F CFP.
- Demande de révision formée le 25/08/2025 : l'ILP le plus récent publié est celui d'août 2025.
- Après vérification sur le site de l'ISPF, ILP 1 = ILP octobre 2024 = 110.
- Et ILP 2 = ILP août 2025 = 112.

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

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

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

- 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 :  $100.000 + (100.000 * 1,818 \%) = 101.818 \text{ F CFP}$ .
- **Donc en octobre 2025, le propriétaire pourra augmenter le loyer à 101.818 F CFP.**

## 3/ Exemple fictif n°3

- Contrat de location à usage d'habitation signé le 17/04/2025 avec un loyer de 100.000 F CFP.
- Demande de révision formée le 02/03/2026 : l'ILP le plus récent publié est celui de janvier 2026.
- Après vérification sur le site de l'ISPF, ILP 1 = ILP mars 2025 = 110.
- Et ILP 2 = ILP janvier 2026 = 122.

$$\text{TdR} = \frac{(\text{ILP janvier 2026} - \text{ILP avril 2025})}{\text{ILP avril 2025}} * 100$$

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

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

- 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 %.
- **Application du taux maximal de révision (2 %) :**  $100.000 + (100.000 * 2 \%) = 102.000 \text{ F CFP}$ .
- **Donc en mars 2026, le propriétaire pourra augmenter le loyer à 102.000 F CFP.**

# RÉVISION DES LOYERS DES CONTRATS DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

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

### 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>



#### Contactez-nous :

- ✉ BP 82 – 98713 Papeete – Polynésie française
- ☎ 40.50.97.97
- ☎ 40.50.97.67
- ✉ [secretariat.dgae@administration.gov.pf](mailto:secretariat.dgae@administration.gov.pf)
- 🌐 [www.service-public.pf/dgae](https://www.service-public.pf/dgae)

#### Retrouvez-nous :

- f DGAE Polynésie française
- 📷 dgae\_polynesiefrancaise
- in DGAE – Direction Générale des Affaires Économiques