

**Avis n° 11/2000**  
**concernant le projet de délibération relatif à la révision des**  
**loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial,**  
**industriel ou artisanal**



*(saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)*

Le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à la loi n° 99-209 du 19 Mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 Novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 1-CES/2000 du 07 Mars 2000 portant Règlement Intérieur du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la Saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie concernant le projet de délibération relatif à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal en date du 29 juin 2000,

Vu l'avis du Bureau en date du 25 Juillet 2000,

Vu le délai d'un mois demandé,

a adopté lors de la séance plénière en date du 28 Juillet 2000, les dispositions dont la teneur suit :

## **I - RAPPEL**

Le décret du 30 Septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, a été étendu et adopté par l'ordonnance du 02 Septembre 1998.

Certaines compétences n'ont pas été étendues comme la réglementation des prix et la procédure de saisine du juge civil en cas de désaccord des parties et il appartient au Congrès de la Nouvelle-Calédonie de les réintroduire dans le droit local.

## **II - OBJECTIFS DU PROJET DE DELIBERATION**

Il pose le principe de la révision du montant du loyer soit en cours de bail soit lors du renouvellement de celui-ci.

Il précise les critères à prendre en compte, la procédure et la faculté pour le bailleur d'exercer un droit de repentir.

## **III - OBSERVATIONS**

La jurisprudence abondante en la matière depuis le décret de 1953 permet de réinsérer dans ses grandes lignes la majeure partie de ses dispositions d'une grande technicité et pourra mieux appuyer les décisions judiciaires en Nouvelle-Calédonie.

Le Conseil Economique et Social estime que la mise en œuvre d'un texte régissant la procédure de révision des loyers favorisera également la protection des petits commerçants face aux baux commerciaux parfois exorbitants

Le Conseil Economique et Social a constaté que la Direction des Affaires Economiques a pu procéder à l'audition de l'ensemble des partenaires économiques et sociaux tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers, la Chambre Syndicale des Conseillers Immobiliers de Nouvelle-Calédonie, le Syndicat des Commerçants et la Cour d'Appel de Nouméa.

Ces divers organismes ont pu présenter leurs observations et se sont déclarés dans l'ensemble favorables à la mise en place de cette délibération.

Le Conseil Economique et Social s'est rendu compte toutefois qu'un intérêt particulier s'est porté sur les dispositions de l'article 27 du projet de délibération qui indique que la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial industriel ou artisanal conclus ou renouvelés avant le 16 Mars 1999 est également régie par les dispositions de la présente délibération.

Le Conseil Economique et Social tient à préciser que s'agissant de la date d'application du projet de délibération, le texte ne pouvant rétroagir, il est proposé que cette réglementation s'applique dès sa publication au Journal Officiel aux baux conclus ou renouvelés quel que soit le régime auquel ils sont soumis, quelle que soit la forme juridique des baux avant et après le 16 Mars 1999.

Le Conseil Economique et Social émet enfin un avis favorable au projet de délibération relatif à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de Locaux à usage commercial industriel ou artisanal.

**LA SECRETAIRE**

**Léontine PONGA**

**LE PRESIDENT**

**Bernard PAUL**