

# Réévaluer un loyer à partir du BT 21

Juridique



# Revalorisation de loyers commerciaux, comment ça marche ?

Calculés chaque mois par l'Institut de la statistique et des études économiques (Isee), les indices et index du bâtiment et des travaux publics permettent de suivre l'évolution des prix de vente des matériaux de construction, ainsi que celle des coûts salariaux dans le BTP.

## QU'EST-CE-QUE L'INDEX BT21 ?

L'index BT21 "Tous travaux confondus" (le plus utilisé d'entre eux) reflète **l'évolution du coût de la construction d'un bâtiment** à usage d'habitation d'un ou deux niveaux.

C'est l'équivalent de **l'indice du coût de la construction métropolitain**. Il sert de référence pour les revalorisations de loyers de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.



## COMMENT RÉVISER UN LOYER À USAGE COMMERCIAL ?

Il y a deux révisions possibles :

### ► LA RÉVISION LÉGALE TRIENNALE :

Elle ne joue que si l'une des parties au contrat de bail en fait la demande ; elle n'est donc pas automatique.

Il s'agit d'un droit qui peut être exercé même si le bail ne le prévoit pas.

Le locataire ou le bailleur peut ainsi solliciter tous les 3 ans une révision

du loyer. **Attention : la demande doit, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé.** Sauf modification des

facteurs de commercialité (aménagement du quartier, nouvelles artères, clientèle nouvelle), la majoration ou la diminution du loyer ne peut excéder la variation

de l'index BT 21 intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

### ► LA RÉVISION CONVENTIONNELLE

Dans ce cas, le système de révision du loyer est prévu dans le bail. Le bailleur et le preneur peuvent stipuler une clause d'indexation qui prévoit une augmentation automatique et régulière du loyer en fonction de la variation d'un indice qui doit être en relation avec l'objet du contrat ou l'activité des parties ; on parle de clause d'échelle mobile. Le plus souvent, c'est le BT21 qui est choisi pour des raisons pratiques.

**Le montant initial, la date permettant de connaître l'index BT21 de base et la date de revalorisation (date d'anniversaire) figurent sur le contrat de bail.**

Attention : la demande doit, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé.

Quel que soit le mode de révision du loyer, la méthode de calcul est une simple règle de trois

$$\frac{\text{Loyer initial x BT21}}{\text{Index BT21 de base}} = \text{nouveau loyer}$$

(définitif à la date de la revalorisation) (indice définitif du mois de référence)

### ► EXEMPLE DE CALCUL

Un bail a été signé le 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour une durée de 9 ans avec un **loyer mensuel de 230 000 F CFP**. À cette date, le dernier BT 21 définitif était celui de juillet 2011, soit **94.69**.

- La première révision triennale intervient le 1<sup>er</sup> septembre 2014. À moins d'une modification matérielle des « *facteurs locaux de commercialité* », le nouveau loyer ne pourra pas être supérieur à :

$$\frac{230\,000 \times 101.63 \text{ (BT 21 juillet 2014)}}{94.69 \text{ (BT 21 juillet 2011)}} = 246\,857 \text{ F CFP}$$

- Une nouvelle révision pourra intervenir le 1<sup>er</sup> septembre 2017 avec, comme nouveau point de départ, le loyer révisé 3 ans auparavant (soit 246 857 F CFP) et l'index BT 21 de juillet 2014 s'y rapportant.



## BON À SAVOIR

Lorsqu'on conclut un bail commercial, l'indice de référence à prendre en compte est le dernier index BT 21 définitif publié.

Ce dernier ainsi que sa publication au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie sont connus avec environ 2 mois de décalage. Ainsi, au cours d'un mois (n), la dernière valeur définitive de l'index est celle du mois (n-2) ou (n-3).

Pour une revalorisation, il faut toujours que les 2 index BT 21 utilisés dans une même formule soient exprimés dans une même base et soient du même mois de référence. Ils sont exprimés en base 100 depuis décembre 2012.

Où consulter l'évolution du BT21 ?

Sur le site Internet de l'isee :  
[www.isee.nc](http://www.isee.nc)  
ou sur celui de NC-éco :  
[www.nc-eco.nc](http://www.nc-eco.nc)



## LE CONSEILLER CCI VOUS ACCOMPAGNE

- Bénéficiez d'un rendez-vous d'informations juridiques



### POUR ALLER PLUS LOIN

- **DES FICHES PRATIQUES COMPLÉMENTAIRES :**
  - Le bail professionnel vs le bail commercial
- **DES GUIDES INFORMATIFS DÉTAILLÉS :**
  - Le bail commercial

Chambre de commerce et d'industrie  
de Nouvelle-Calédonie

Tél. : (687) 24 31 32

Fax. : (687) 24 31 31

Mail : jur@cci.nc

**cci**  
@ NOUVELLE-CALÉDONIE  
www.cci.nc