

Nouméa, le 22 décembre 2022

Monsieur Jean-Louis d'ANGLEBERMES
Président
CESE
Immeuble le Centre - 3ème étage
30 Route de la Baie des Dames - DUCOS
BP 4766
98847 NOUMEA CEDEX

N/réf. : D/12-2022/001115

V. Réf. : 2022-CESE-92980

Objet : Avis de la CCI-NC sur le projet de délibération portant modification de la délibération n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 16 décembre 2022, vous avez saisi la CCI-NC pour avis sur le projet de délibération portant modification de la délibération n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Il s'agit de proroger la mesure conjoncturelle visant à renforcer l'encadrement de la révision des loyers des baux précités mise en place jusqu'au 31 décembre 2022, d'une part en réponse immédiate au risque estimé d'augmentation exponentielle de ces loyers face à la progression continue de l'indice BT21 depuis avril 2021, d'autre part en perspective d'une réforme structurelle rapide de la réglementation visant à ne plus indexer la révision des loyers sur le seul indice BT21, qui devait être présentée avant cette date.

En juin 2022, la CCI-NC avait émis un avis favorable au projet de texte initial, assorti de plusieurs observations qui n'étaient pas accessoires, notamment sur la mesure consistant à plafonner à 4,21 % la revalorisation annuelle des loyers dans le cas des baux qui s'appuient sur une clause d'indexation avec échelle mobile :

- en raison de son caractère temporaire et transitoire ;
- parce que le plafond de 4,21 % indiqué dans le projet de texte résultait d'une négociation entre les principaux acteurs concernés et lui semblait raisonnable ;
- parce qu'il s'agissait d'un gel temporaire, non des loyers, mais de l'augmentation possible des loyers.

Or, le plafond de cette revalorisation annuelle a finalement été fixé à 2 % dans le texte adopté, au mépris du consensus initial et sans qu'aucune information, ni justification, n'ait été portée à notre connaissance.



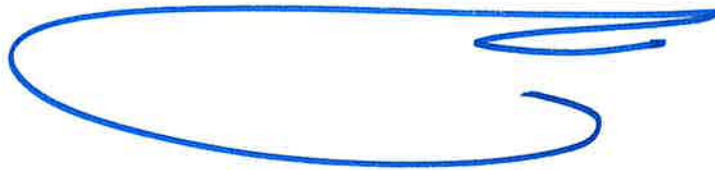
En perspective des travaux à mener sur une réforme structurelle basée sur la mise en place d'un nouvel indice de référence - moins dépendant de l'évolution du BT21 - pour la revalorisation des loyers commerciaux, la CCI-NC rappelle la nécessité d'une analyse objectivée de l'évolution réelle des loyers et de la prise en compte du bon sens qui prévaut en général dans la négociation entre propriétaire et locataire de l'adaptation du montant du loyer du bail commercial qui relève du droit privé.

Les conclusions de la concertation avec les parties prenantes devront être considérées dans la définition de toute nouvelle mesure structurelle et les délais impartis pour l'examen du projet de texte qui en découlera, tenables pour tous.

En conséquence de ce qui précède, la CCI-NC s'abstient d'émettre un avis sur le projet de délibération portant modification de la délibération n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop on the left side and a smaller, more intricate flourish on the right side.

David GUYENNE