

Accord interprofessionnel relatif aux baux commerciaux

Préambule

Les signataires du présent protocole d'accord ont constaté les grandes difficultés qui résultent de l'application de l'indice BT21 depuis 2 ans pour la revalorisation des loyers commerciaux. Cet indice est, en effet, trop volatile et complètement décorrélé de la situation des commerces qui connaissent des baisses de chiffres d'affaires dans cette conjoncture.

La question du plafonnement à même de préserver les intérêts du locataire et du bailleur dans des conjonctures exceptionnelles ne peut être résolue par le seul changement de l'indice. En effet, même en remplaçant le BT21 par l'indice des prix à la consommation, beaucoup moins volatile, les loyers ont subi une revalorisation annuelle de 6 % et voire même 7% au plus haut de l'inflation sur 2023 alors que les résultats sont en berne.

Cadre de l'accord

Sur la base ce constat, les locataires-commerçants, représentés par le syndicat des commerçants de la Nouvelle-Calédonie, et les propriétaires-bailleurs représentés par la fédération territoriale des agents immobiliers et la confédération des professionnels de l'immobilier, ont décidé de remédier à cette situation en élaborant ensemble un nouveau mécanisme reflétant mieux l'évolution de l'activité du secteur. Dans l'attente de la mise en place de ce mécanisme, les parties sont convaincues de la nécessité de plafonner la majoration des loyers pendant une période de 12 mois et tel est donc l'objet du présent accord.

Article 1er

Lorsque la révision du loyer des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est réalisée en application des dispositions de l'article 6 de la délibération n° 094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, la majoration de ce loyer ne peut excéder un taux de 7,53% à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1 à 4 de ladite délibération.

Article 2

Lorsque la révision du loyer des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est réalisée en application des dispositions de l'article 11 de la délibération n° 094 du 8 août 2000 citée supra, la majoration de ce loyer ne peut excéder un taux de 3,27 % à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

PJ AK

Article 3


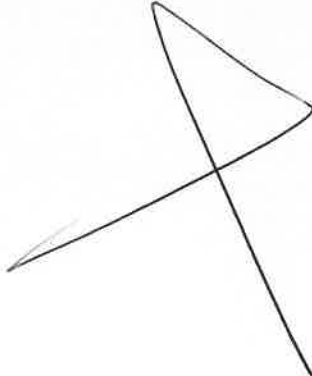
Lorsque les baux visés aux articles 1 et 2 sont assortis d'une clause d'échelle mobile, la majoration du loyer ne peut excéder, par le jeu de cette clause, un taux de 2 %.

Article 4

Les dispositions du présent accord s'appliquent à compter de la signature du présent accord, et ce, pendant une durée de 12 mois, aux baux visés aux articles 1 et 2 dont le loyer est, soit révisé en application des dispositions des articles 6 et 11 de la délibération n° 094 du 8 août 2000 citée supra, soit indexé par le jeu d'une clause d'échelle mobile.

Les parties signataires s'engagent à en informer leurs membres.

Signatures

Syndicat des Commerçants de Nouvelle-Calédonie : SCNC	Fédération des Agences Immobilières du Territoire : FTAI Confédération des Professionnels de l'Immobilier : CPI
	
Monsieur Ronan DALY	Monsieur Alexandre RODRIGUEZ

Vendredi 9 Février 2024