

Arrêté n° 889 CM du 27 juin 2024 portant modification de la partie « Arrêtés » du code de la concurrence de la Polynésie française relatif à la révision des loyers de certains baux

(NOR : DAE24201578AC-1)

Paru in extenso au journal officiel n°72 N du 03/07/2024 à la page 9904 dans la partie ARRÊTÉS DU CONSEIL DES MINISTRES

Version en vigueur au 04/07/2024

Le Président de la Polynésie française,
Sur le rapport du ministre de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies,
Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;
Vu l'arrêté n° 815 PR du 3 juin 2024 portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;
Vu le code de commerce ;
Vu le code de la concurrence et notamment ses articles LP. 110-3 et LP. 113-1 ;
Vu la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ;
Vu la délibération n° 71-111 du 12 juillet 1971 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage professionnel (r.e. Arrêté n° 2771 AA du 26 août 1971) ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 26 juin 2024,

Article 1er *Rédaction issue de Tribunal administratif du 10 juin 2025*

Avant le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la partie « Arrêtés » du code de la concurrence, il est créé un chapitre liminaire ainsi rédigé :

« Chapitre liminaire - Dispositions relatives à l'encadrement des révisions des loyers de certains baux

Section 1 - Dispositions générales

Art. A. 110-1. Sur tout le territoire de la Polynésie française, les révisions de loyers peuvent intervenir, sauf délai de révision contractuel supérieur :

- tous les ans à la date d'anniversaire de la conclusion du bail pour les locaux à usage d'habitation ;
- tous les trois ans à la date d'anniversaire de la conclusion du bail pour les locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou professionnel.

Art. A. 110-2. La demande de révision de loyer à la hausse ou à la baisse est formée par le bailleur ou le locataire :

- au moins un mois avant la date d'anniversaire de la conclusion du bail pour les baux des locaux à usage d'habitation ;
- au moins trois mois avant la date d'anniversaire de la conclusion du bail pour les baux des locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou professionnel.

À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans les délais mentionnés, le bailleur ou le locataire est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour la période écoulée.

Il ne peut y avoir de rattrapage des révisions non effectuées les années précédentes ni de perception à titre rétroactif.

Art. A. 110-3. Lorsque le bailleur ou le locataire souhaite procéder à une révision du loyer à la hausse ou à la baisse des locaux à usage d'habitation, commercial, artisanal, industriel ou professionnel, il forme une demande par un acte extrajudiciaire, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par une lettre remise en main propre contre signature ou par tout autre moyen écrit permettant de prouver sa bonne réception.

Il appartient à la partie qui en a formé la demande de prouver qu'elle a bien notifié la demande de révision de loyer à l'autre partie.

La demande de révision de loyer doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer révisé demandé.

Section 2 - Des loyers des baux des locaux à usage d'habitation

Art. A. 110-4. Il est créé un index pour les loyers privés dénommé « ILP ».

Cet index est composé intégralement de l'indice des prix à la consommation « IPC », calculé mensuellement par l'Institut de la statistique de la Polynésie française hors loyers, tabacs, alcools et transports aériens

internationaux.

L'index pour les loyers privés « ILP », qui est calculé mensuellement par l'Institut de la statistique de la Polynésie française, est publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Art. A. 110-5. Le taux de révision des loyers des locaux à usage d'habitation est librement débattu entre les parties, dans la limite de la variation entre :- le dernier index pour les loyers privés publié à la date d'anniversaire donnant lieu à révision ;

- et l'index pour les loyers privés publié à la date d'anniversaire de la précédente révision ou à la date de la conclusion du bail quand il s'agit de la première révision. Le taux de révision à la baisse comme à la hausse des loyers des baux des locaux à usage d'habitation ne peut excéder 2 %.

Section 3 - Des baux des locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou professionnel

Art. A. 110-6. Il est créé un index pour les loyers commerciaux dénommé « ILC ».

Cet index est composé pour 75 % de l'indice des prix à la consommation « IPC », calculé mensuellement par l'Institut de la statistique de la Polynésie française hors loyers, tabacs, alcools et transports aériens internationaux et pour 25 % de l'index BTG 01.0.

L'index pour les loyers commerciaux « ILC », qui est calculé mensuellement par l'Institut de la statistique de la Polynésie française, est publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Art. A. 110-7. Le taux de révision des loyers des locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou professionnel est librement débattu entre les parties, dans la limite de la variation entre :

- le dernier index pour les loyers commerciaux « ILC » publié à la date d'anniversaire donnant lieu à révision ;

- et l'index pour les loyers commerciaux « ILC » publié à la date d'anniversaire de la précédente révision ou à la date de la conclusion du bail quand il s'agit de la première révision. »

Art. 2

Sont abrogés :

- la délibération n° 75-41 du 14 février 1975 portant réglementation des baux à usage commercial, artisanal et industriel;

- l'arrêté n° 1462 CM du 31 décembre 1992 relatif aux révisions des loyers des baux des locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial, industriel ou artisanal;

- l'arrêté n° 499 CM du 18 avril 2013 limitant le taux de révision des loyers de certains locaux à usage d'habitation ;

- l'arrêté n° 235 CM du 29 février 2024 relatif au blocage temporaire de la hausse des loyers de certains baux.

Art. 3

Le présent arrêté entre en vigueur le 30 août 2024.

Art. 4

Le ministre de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 27 juin 2024.

Moetai BROTHERTON

Par le Président de la Polynésie française :

Le ministre de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies,
Tevaiti-Ariipaea POMARE

Voir toutes les modifications dans le temps :

- [Arrêté n° 889 CM du 27 juin 2024 portant modification de la partie « Arrêtés » du code de la concurrence de la Polynésie française relatif à la révision des loyers de certains baux](#), JOPF n° 72 N du 03/07/2024 à la page 9904
- [Tribunal administratif du 10 juin 2025](#), JOPF n°