

**Délibération n° 71-111 du 12 juillet 1971 portant réglementation des loyers des locaux à usage professionnel (r.e. Arrêté n° 2771 AA du 26 août 1971)**

*Paru in extenso au journal officiel n°18 N du 15/09/1971 à la page 510 dans la partie Délibérations de l'Assemblée de la Polynésie française ou de la Commission Permanente*

Version en vigueur au 11/12/2012

- A. Champ d'application ( Article 1er )
- B. De la commission d'expertise
- C. Détermination des prix des loyers
- D. Du maintien dans les lieux et du droit de reprise ( Art. 12 à Art. 17 )
- E. Sous-location - Cession de bail( Art. 18 )
- F. Infractions et pénalités ( Art. 19 à Art. 25 )

L'assemblée territoriale de la Polynésie française,

Vu le décret n° 46-2379 du 25 octobre 1946 portant création d'une assemblée représentative dans les Etablissements français de l'Océanie, modifié par les lois n° 52-1175 et 57-836 des 21 octobre 1952 et 26 juillet 1957 relatives à la composition et à la formation de l'assemblée territoriale ;

Vu le décret n° 57-812 du 22 juillet 1957 portant institution d'un conseil de gouvernement et extension des attributions de l'assemblée territoriale dans la Polynésie française, modifié par l'ordonnance n° 58-1337 du 23 décembre 1958 ;

Vu le décret n° 51-131 du 16 février 1951 réglementant dans les Etablissements français de l'Océanie le prix des loyers à usage d'habitation ou professionnel ;

Vu l'article 7 du décret du 21 novembre 1933 fixant l'organisation judiciaire en Polynésie française ;

Vu la délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 réglementant les loyers des locaux à usage d'habitation ;

Vu l'arrêté n° 2792 AA du 24 octobre 1968 fixant l'échelle des peines applicables aux infractions à la réglementation résultant des délibérations de l'assemblée territoriale ;

Vu l'arrêté n° 831 AA du 17 mars 1971, convoquant l'assemblée territoriale de la Polynésie française en session ordinaire ;

Vu la lettre n° 1310 AET en date du 28 octobre 1970, de M. le gouverneur, chef du territoire, approuvée en conseil de gouvernement le même jour ;

Vu le rapport n° 153-71 en date du 6 juillet 1971 de la commission des affaires financières, économiques et sociales ; Dans sa séance du 12 juillet 1971,

Adopte :

**A. CHAMP D'APPLICATION**

**Article 1er** *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012*

Les dispositions de la présente délibération fixent les rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage professionnel sis à Tahiti.

Sont considérés comme locaux à usage professionnel les locaux loués pour l'exercice d'un art ou d'une profession classés « non commerciaux » aux termes du code des impôts.

Les locaux comportant une partie à usage d'habitation et une partie à usage professionnel suivent le sort des locaux d'habitation tel qu'il est réglementé par la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012.

**Art. 2** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**B. DE LA COMMISSION D'EXPERTISE**

**Art. 3** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 4** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 5** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

### C. DÉTERMINATION DES PRIX DES LOYERS

**Art. 6** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 7** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 8** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 9** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 10** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

**Art. 11** *Rédaction issue de Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995*

Article abrogé

### D. DU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DU DROIT DE REPRISE

**Art. 12**

Les occupants de bonne foi des locaux professionnels visés à l'article 1er à la date de publication de la présente délibération bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les occupants des locaux qui paient régulièrement leur loyer et à l'encontre desquels le propriétaire ne peut justifier d'aucun motif grave d'éviction.

**Art. 13**

Sauf dispositions contractuelles contraires le droit au maintien dans les lieux prend fin avec la cessation de l'activité professionnelle du locataire.

**Art. 14**

Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui justifie à l'encontre de l'occupant d'un motif grave d'éviction.

Préavis devra être donné six mois à l'avance au locataire par acte extrajudiciaire qui indiquera le motif invoqué. En cas de désaccord, la partie la plus diligente saisira la commission d'expertise ; la décision de celle-ci pourra faire l'objet de l'instance prévue à l'article 5 ci-dessus.

**Art. 15**

Même pendant la durée du bail, le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente, l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications qui exigent sont évacuation.

Dans ce cas, l'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après. Le propriétaire :

1°) doit donner à l'occupant, par acte extrajudiciaire, un préavis de six mois qui indique les motifs justifiant l'exercice du droit de reprise et la référence à la décision autorisant les travaux ;

2°) ne peut relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux ;

3°) est tenu de commencer les travaux de surélévation ou d'aménagement de l'immeuble dans un délai maximum de 6 mois après l'évacuation des lieux ;

4°) est tenu d'entreprendre la démolition éventuelle de l'immeuble dans un délai maximum de 3 mois après le

départ du dernier locataire ;

5°) doit, à l'achèvement des travaux, accorder sur les postulants éventuels, à prix égal, un droit de priorité à l'occupant évincé qui n'aura pu se procurer un local correspondant à ses besoins.

#### **Art. 16**

Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2°, 3°, 4° et 5° de l'article 15 ci-dessus sera tenu, envers l'occupant évincé au paiement d'une indemnité variant de six mois à un an de loyer fixée par la commission d'expertise, sans préjudice des sanctions prévues au titre F ci-après.

La décision de la commission d'expertise peut faire l'objet de l'instance prévue à l'article 5 ci-dessus.

#### **Art. 17**

Le droit de reprise appartient également au propriétaire qui veut reprendre le local pour l'occuper ou l'utiliser lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extrajudiciaire, donner un préavis de six mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Le propriétaire devra, dans un délai maximum de trois mois après l'évacuation des locaux, les occuper lui-même ou les faire occuper par le bénéficiaire du droit de reprise pendant une durée minimum de deux années.

Le propriétaire qui n'aura pas occupé ces locaux ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire du droit de reprise, ou qui ne les aura pas occupés ou fait occuper pendant une durée minimum de deux années sera tenu au paiement, envers l'occupant évincé, d'une indemnité variant de six mois ou d'un an de loyer fixée par la commission d'expertise, sans préjudice des sanctions prévues au titre F ci-après. La décision de la commission peut faire l'objet de l'instance prévue à l'article 5 ci-dessus.

### **E. SOUS-LOCATION - CESSION DE BAIL**

#### **Art. 18**

Pour les locations postérieures à la présente délibération, sauf accord écrit du bailleur, la sous-location et la cession de bail sont interdites. La sous-location et la cession de bail non autorisées par le propriétaire constituent un motif grave et légitime à l'encontre du locataire, permettant au propriétaire d'exercer le droit de reprise sans indemnité.

### **F. INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

#### **Art. 19**

Les dispositions de la présente délibération sont d'ordre public. Toutes conventions contraires sont nulles de plein droit.

#### **Art. 20**

Toute majoration sous quelque forme que ce soit, toute exigence du bailleur ou de ses préposés, ou toute convention ou manœuvre dolosive ou frauduleuse tendant à imposer au preneur sous une forme indirecte, même avec son consentement, un prix de location supérieur à celui résultant des dispositions de la présente délibération est frappée de nullité absolue.

La répétition des sommes indûment perçues peut être demandée au tribunal.

#### **Art. 21**

Sera puni des peines correctionnelles de la 7e catégorie :

1°) tout bailleur ou locataire principal qui aura exigé ou accepté un loyer supérieur à celui résultant de l'application de la présente délibération ;

2°) tout preneur occupant ou sous-locataire qui aura offert ou accepté un loyer supérieur à celui résultant de l'application de la présente délibération.

3°) tout propriétaire qui aura contrevenu aux dispositions des articles 15 et 17 ci-dessus.

#### **Art. 22**

Sera puni des peines de simple police de 3e catégorie tout propriétaire qui n'aura pas satisfait aux prescriptions de l'article 11.

**Art. 23**

Les modalités d'application de la présente délibération seront réglées, en tant que de besoin, par arrêté du chef du territoire, en conseil de gouvernement.

**Art. 24**

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures réglementant la matière et notamment le décret n° 51-131 du 16 février 1951 réglementant les loyers des locaux à usage d'habitation ou professionnel.

**Art. 25**

La présente délibération est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Un secrétaire,  
Jean AMARU .

Le président,  
John TEARIKI.

**Annexe - Arts ou professions classés "non commerciaux" par le code des impôts**

---

**Voir toutes les modifications dans le temps :**

- [Délibération n° 71-111 du 12 juillet 1971](#), JOPF n° 18 N du 15/09/1971 à la page 510
- [Arrêté n° 385 CM du 7 avril 1995](#), JOPF n° 16 N du 20/04/1995 à la page 928
- [Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012](#), JOPF n° 56 NS du 11/12/2012 à la page 3135

Annexe - Arts ou professions classés « non commerciaux » par le code des impôts

- agence de comptabilité
- agent d'assurances
- agent de fabrique
- agent de recouvrement
- apiculteur
- architecte
- arpenteur-géomètre
- artiste ne vendant que le produit de son art
- avocat
- cabinet de radiographie
- cabinet dentaire
- cabinet d'occultisme ou de graphologie
- capitaine de navire de commerce ne navigant pas pour son compte
- chirurgien
- chirurgien-dentiste ou médecin stomatologiste
- commissaire d'avaries
- commissaire-priseur
- comptabilité (tenant un bureau de)
- comptable travaillant seul
- conseil juridique
- dessinateur ne vendant que le produit de son art
- école ou établissement d'équitation (tenant)
- école pour conduite des voitures automobiles ou des motocyclettes (tenant)
- enseignement de la culture physique, de la gymnastique, de l'escrime, de la boxe et des autres sports (tenant un établissement d')
- enseignement des arts d'agrément (tenant un établissement d')
- enseignement pratique (tenant école d')
- expert comptable
- expert visiteur des navires
- géomètre
- graveur (artiste ne vendant que le produit de son art)
- huissier
- instituteur de l'enseignement primaire
- loueur en meuble
- masseur-pédicure
- mécanicien-dentiste
- médecin
- notaire
- pêcheur
- pédicure
- personne travaillant à gages, à façon et à la journée dans les maisons, ateliers et boutiques des personnes de leur profession
- pouponnière ou garderie d'enfants (tenant une)
- professeur de lettres, de sciences, de sports et d'arts d'agrément

- représentant de commerce
- sage-femme
- sculpteur (artiste ne vendant que le produit de son art)