

*Le ministre de la culture,
de l'artisanat et de la famille,
Chantal TAHIATA.*

*Le ministre de l'agriculture,
de l'élevage et de la forêt,
Kalani TEIXEIRA.*

*Le ministre
du développement des archipels
et des transports interinsulaires,
Daniel HERLEMME.*

Travaux préparatoires :

- Avis n° 131-2012 CESC du 18 juillet 2012 du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n° 1178 CM du 14 août 2012 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- Examen par la commission de l'emploi et de la fonction publique ;
- Rapport n° 80-2012 du 11 septembre 2012 de M. Fernand Roomataaroa et Mme Joëlle Frébault, rapporteurs du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 19 octobre 2012 ; texte adopté n° 2012-17 LP/APF du 19 octobre 2012 ;
- Publication à titre d'information au JOFF n° 47 NS du 29 octobre 2012.

**LOI DU PAYS n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux
baux à usage d'habitation meublée et non meublée.**

NOR : DAE1100397LP

Après avis du Conseil économique, social et culturel,

L'assemblée de la Polynésie française a adopté,

Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

Chapitre Ier - Dispositions générales

Article LP. 1er.— Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouvert à toutes les catégories sociales.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte.

Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Art. LP. 2.— Les dispositions de la présente loi du pays s'appliquent aux locaux ci-après énumérés :

- locaux à usage d'habitation principale ;
- locaux à usage mixte professionnel et d'habitation principale ;
- garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements foyers, ni aux résidences hôtelières et résidences services, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties par les bailleurs sociaux publics.

Les locations à caractère saisonnier sont les locations de courte période : semaine, quinzaine, mois ou saison.

Les logements foyers sont des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles qui comportent à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Les résidences services sont des résidences offrant aux occupants de l'immeuble la fourniture de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs à l'exclusion de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne.

Le local meublé à usage d'habitation principale est le local garni d'un mobilier en quantité suffisante pour permettre la vie courante et assurer la jouissance normale des lieux, c'est-à-dire au minimum une cuisinière, un réfrigérateur, une table à manger avec des chaises et des lits en nombre suffisant pour le nombre supposé d'occupants.

Art. LP. 3.— Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur, son domicile ou son siège social et son adresse postale, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- le nom du locataire, son adresse postale et sa date de naissance pour les personnes physiques ;
- la date de prise d'effet et la durée ;
- la consistance, la destination et la surface habitable de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le cas échéant, le montant des charges de l'exercice antérieur ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A

défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, tel qu'applicable en Polynésie française, ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Lors de l'état des lieux, le propriétaire est tenu de fournir la dernière facture, lorsqu'il y a lieu, des vidanges effectuées des fosses septiques, du puisard et de la boîte à graisse ou des fosses d'aisance.

Un inventaire dressant un état détaillé du mobilier garnissant les locaux est établi par les parties et est annexé au contrat de bail.

Le locataire peut apporter des précisions sur l'état des lieux pendant un mois à compter de la date de prise d'effet du contrat. Le bailleur doit pouvoir répondre et constater la véracité de ces précisions.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Art. LP. 4. — Est réputée non écrite toute clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte-courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le défaut d'entretien manifeste ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article LP. 3 ci-dessus ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article LP. 12 ci-après ;
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles LP. 5 et LP. 25 ci-après ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure, en dehors des sommes versées au titre des dépenses et de l'article 407 du code de procédure civile de Polynésie française ;
- q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours.

Chapitre II - Des obligations des parties

Art. LP 5. — La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article LP. 2 ci-dessus est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Art. LP. 6. — Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par la réglementation applicable en Polynésie française ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil tel qu'applicable en Polynésie française, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Art. LP. 7. — Lorsque des travaux essentiels à la salubrité des lieux loués sont nécessaires, le locataire met en demeure le bailleur d'exécuter ces travaux par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'adresse contractuelle du bailleur.

Dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cette mise en demeure, le bailleur expédie à l'adresse contractuelle du locataire une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui faire connaître s'il accepte d'exécuter les travaux.

En cas d'acceptation du bailleur, les travaux doivent commencer dans le mois de l'expédition de sa lettre d'acceptation.

Faute d'acceptation par le bailleur dans le délai ci-dessus ou en cas de refus du bailleur, le locataire peut saisir le juge des référés afin de faire exécuter ces travaux par le propriétaire ou les faire réaliser lui-même aux frais du propriétaire.

Dans la seconde hypothèse, le coût réellement dépensé par le locataire pour les travaux ainsi autorisés devra être justifié au bailleur. Chaque mois, le locataire pourra compenser ce coût avec les loyers dus au bailleur, dans la limite de 25 % du montant du loyer annuel.

En cas de rupture du contrat de bail avant compensation entière du coût justifié des travaux autorisés avec les loyers, le bailleur reste débiteur envers le locataire du solde non remboursé.

Le locataire pourra recouvrer ce solde contre le bailleur en saisissant le juge des référés qui a autorisé les travaux.

Art. LP. 8. — Après une mise en demeure motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

Art. LP. 9. — Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables, définies par arrêté pris en conseil des ministres, aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par arrêté en conseil des ministres, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil, telles qu'applicables en Polynésie française, sont applicables à ces travaux ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Art. LP. 10. — Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer tout ou partie du logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi du pays ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Art. LP. 11. — Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, telles qu'applicables en Polynésie française, les notifications ou significations faites en application de la présente loi du pays par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire et au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire même si l'existence de ce conjoint ou de ce partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Chapitre III - De la durée du contrat de bail

Art. LP. 12. — Le contrat de location meublée est conclu pour une durée au moins égale à un an.

Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée supérieure à un an.

Le contrat de location non meublée est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article LP. 18, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est d'une durée égale à celle conclue précédemment.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier ou au deuxième alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article LP. 18 ci-après. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article LP. 23 ci-après.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite ou de renouvellement prévue au troisième alinéa n'est pas applicable.

Art. LP. 13.— Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat de location non meublée d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article LP. 18 ci-après, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'évènement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'évènement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'évènement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa de l'article LP. 23 ci-après.

Art. LP. 14.— Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article LP. 18 ci-après.

Lorsque la durée du contrat de location est de neuf mois ou un an conformément à l'article LP. 12 ci-dessus, la résiliation par le locataire du contrat avant l'échéance entraîne une indemnité compensatrice au profit du bailleur égale au montant, soit du dépôt de garantie si celui-ci est prévu au contrat, soit d'un mois et demi de loyer en principal.

Dans le cas où la date de congé anticipée du locataire intervient le mois précédent l'échéance d'origine du bail, l'indemnité compensatrice au profit du bailleur sera égale à un mois de loyer en principal

Art. LP. 15.— Les dispositions de l'article LP. 18 ci-après peuvent être invoquées :

- a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;
- b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Art. LP. 16.— En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil tel qu'applicable en Polynésie française ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil tel qu'applicable en Polynésie française ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Art. LP. 17.— N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les locataires :

- 1° Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi du pays ;
- 2° Qui ont plusieurs habitations. Toutefois, ces locataires ont le droit au maintien dans les lieux constituant leur principal établissement s'ils justifient de ce que leur fonction, leur profession les oblige à y demeurer et de ce qu'ils ne peuvent récupérer, dans la même île, un immeuble leur appartenant qui réponde à leurs besoins ;
- 3° Qui n'ont pas occupé effectivement par eux-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec eux et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ;
- 4° Qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative, pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation ;
- 5° Qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;

- 6° Qui ont à leur disposition ou peuvent retrouver, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge ;
- 7° Qui ont été installés provisoirement dans les locaux pour la durée de son absence ou de son congé, par le bénéficiaire du maintien dans les lieux, lorsque ce dernier, étant de retour, demande à retrouver lesdits locaux ;
- 8° Qui ont été installés provisoirement par le propriétaire occupant dans son domicile habituel pour la durée de son absence ou congé ;
- 9° Qui ont cessé d'occuper eux-mêmes les locaux pendant une période de plus de 3 mois sans l'accord écrit du propriétaire lorsqu'il s'agit de locataires au mois.

Art. LP. 18.— Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ou si le bailleur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Lorsque le contrat de bail est conclu pour une période d'un an, le délai applicable au congé est d'un mois lorsqu'il émane du locataire et de deux mois lorsqu'il émane du bailleur.

Lorsque le contrat de bail est conclu pour une période supérieure à un an, le délai applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des locataires dont un membre de la famille habitant dans le logement doit faire l'objet d'une évacuation sanitaire. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Art. LP. 19.— L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions suivantes :

- en cas de travaux : le propriétaire doit donner aux occupants, par acte extrajudiciaire, un préavis portant référence de la décision des travaux. Il est tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de six mois, à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant. Il ne peut relouer ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux. Il 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 logement correspondant à ses besoins ;
- en cas de reprise par le bailleur ou une personne autorisée par la présente loi du pays : le bailleur devra, dans un délai maximum de deux mois, à compter de 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 ans.

Art. LP. 20.— Le bailleur qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions de l'article LP. 19, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant de six mois de loyer.

Art. LP. 21.— Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, telles qu'applicables en Polynésie française, ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai d'un mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à trois mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au 4^e degré inclus sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

Art. LP. 22.— Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies à l'article LP. 18 ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum interprofessionnel garanti, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert à une distance raisonnable sur la même île.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum interprofessionnel garanti.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Chapitre IV - Du loyer et des charges

Art. LP. 23.— Le loyer est fixé librement entre les parties.

La révision des loyers par les parties doit respecter les dispositions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 24.— Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Art. LP. 25.— Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois et demi de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Art. LP. 26.— Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application de la présente loi du pays est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application de la présente loi du pays ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Art. LP. 27.— Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- 3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Une liste indicative des réparations locatives et de celles dues par le bailleur est fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 28.— Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au Président de la Polynésie française, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes ou les services sociaux compétents.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, tels qu'applicables en Polynésie française, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application de la présente loi du pays sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au Président de la Polynésie française incombant au bailleur.

Chapitre V - Dispositions diverses

Art. LP. 29.— Toutes les locations visées à l'article LP. 1er ci-dessus, réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, se poursuivent dans les conditions du contrat primitif.

Art. LP. 30.— Tout contrat prévoyant un renouvellement par tacite reconduction doit être mis en conformité avec les dispositions de la présente loi du pays à l'arrivée du terme stipulé au contrat initial ou renouvelé.

Art. LP. 31.— Tout contrat de bail conclu pour une durée indéterminée doit être mis en conformité avec les dispositions de la présente loi du pays dans un délai d'un an à compter de son entrée en vigueur.

Art. LP. 32.— Sont abrogées :

- la délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation ;
- la délibération n° 67-7 du 31 janvier 1969 portant interprétation de la délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Les contrats de location consentis par les bailleurs sociaux publics continuent à être soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et à la loi n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

Art. LP. 33.— Dans toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- 1° La référence à la délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation est remplacée par la référence à la présente loi du pays ;
- 2° La référence à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est remplacée par la référence à la présente loi du pays.

Et notamment dans la délibération n° 71-111 du 12 juillet 1971 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage professionnel.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 10 décembre 2012.
Oscar Manutahi TEMARU.

Le vice-président,
Antony GEROS.

*Le ministre de l'économie, des finances,
du travail et de l'emploi,*
Pierre FREBAULT.

*Le ministre de l'équipement
et des transports terrestres,*
James SALMON.

*Le ministre
des ressources marines,*
Temaui FOSTER.

*Le ministre de l'éducation,
de la jeunesse et des sports,*
Tauhiti NENA.

*Le ministre
de l'aménagement et du logement,*
Louis FREBAULT.

*Le ministre de l'environnement,
de l'énergie et des mines,*
Jacky BRYANT.

*Le ministre
de la santé et de la solidarité,
Charles TETARIA.*

*Le ministre de la culture,
de l'artisanat et de la famille,
Chantal TAHIATA.*

*Le ministre de l'agriculture,
de l'élevage et de la forêt,
Kalani TEIXEIRA.*

*Le ministre
du développement des archipels
et des transports interinsulaires,
Daniel HERLEMME.*

Travaux préparatoires :

- Avis n° 103-2011 CESC du 4 mai 2011 du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n° 1120 CM du 8 août 2012 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- Examen par la commission des affaires civiles, du logement, de la famille, de la parité et de la protection sociale le 17 septembre 2012 ;
- Rapport n° 81-2012 du 18 septembre 2012 de M. Ruben Teremate et Mme Liliane Mariteragi-Mairoto, rapporteurs du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 19 octobre 2012 ; texte adopté n° 2012-18 du 19 octobre 2012 ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° 47 NS du 29 octobre 2012.

LOI DU PAYS n° 2012-27 du 10 décembre 2012 instaurant un dispositif de soutien au développement de l'aquaculture en Polynésie française.

NOR : SPE1101872LP

Après avis du Conseil économique, social et culturel,

L'assemblée de la Polynésie française a adopté,

Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

Titre Ier - Dispositions générales

Article LP. 1er.— La présente loi du pays instaure un dispositif de soutien au développement de l'aquaculture en Polynésie française.

Les dispositions de la loi du pays n° 2009-15 APF du 24 août 2009 modifiée définissant les conditions et les critères d'octroi des garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes s'appliquent sous réserve des dispositions particulières prévues par la présente loi du pays.

Art. LP. 2.— Peuvent bénéficier des mesures prévues par la présente loi du pays, les aquaculteurs, personnes physiques ou morales, titulaires d'un agrément en cours de validité en application de la délibération n° 2010-55 APF du 2 octobre 2010 portant mise en place d'une procédure d'agrément au profit des aquaculteurs de Polynésie française.

Titre II - Aides au développement aquacole

Art. LP. 3.— Le dispositif d'aide au développement aquacole est géré par le service en charge de l'aquaculture. Il consiste en l'octroi de subventions pour soutenir des projets ayant pour objet :

- 1° La création, la rénovation, la modernisation ou l'extension d'une ferme aquacole ;
- 2° L'acquisition d'équipements destinés au stockage, au transport, au conditionnement, à la transformation, la valorisation et la commercialisation des produits issus de la production aquacole ;
- 3° Les frais d'études ou d'expertises liés aux projets précités.

Art. LP. 4.— Sont exclus de la base du montant éligible :

- les frais, taxes ou dépenses qui, en raison de leur nature, ne sont pas directement rattachables aux immobilisations composant le projet ;
- les dépenses liées à l'accession à la propriété, les fonds commerciaux et droit au bail ;
- les honoraires des conseils financiers, juridiques ou fiscaux en charge du montage du projet.

Art. LP. 5.— L'aide au développement aquacole est accordée dans la limite des crédits disponibles, quel que soit le montant total du projet, comme suit :

A) Pour les projets visés aux 1° et 2° de l'article LP. 3 de la présente loi du pays :

- le taux de l'aide est plafonné à :
 - 50 % de la tranche du montant de l'investissement inférieur ou égal à 2 000 000 F CFP (*deux millions de francs pacifiques*) ;
 - 30 % de la tranche du montant de l'investissement supérieur à 2 000 000 F CFP (*deux millions de francs pacifiques*) ;
- le montant total de l'aide ne peut excéder 10 000 000 F CFP (*dix millions de francs pacifiques*).

B) Pour les projets visés au 3° de l'article LP. 3 de la présente loi du pays, le taux de l'aide est plafonné à 60 % du montant du projet et le montant total de l'aide ne peut excéder 2 000 000 F CFP (*deux millions de francs pacifiques*).

Art. LP. 6.— L'aide au développement aquacole est cumulable avec d'autres aides publiques à la condition que le taux global des aides soit inférieur ou égal à 60 % du montant total du projet.

Art. LP. 7.— Le bénéficiaire de l'aide au développement aquacole ne peut solliciter une nouvelle aide en application du présent dispositif, qu'au terme d'un délai de cinq (5) ans établi à compter de la date du dernier arrêté attributif d'aide.

Cette nouvelle demande d'aide ne peut être déposée qu'à la condition que l'aide attribuée initialement en application du présent dispositif a été intégralement justifiée et que le projet a été réalisé dans les conditions et les délais fixés par la présente loi du pays.

Titre III - Modalités d'attribution de l'aide au développement aquacole

Art. LP. 8.— Le service en charge de l'aquaculture est compétent pour recevoir et instruire les demandes d'aide au développement aquacole prévues par la présente loi du pays.

Un arrêté pris en conseil des ministres définit les modalités d'instruction des demandes d'aide au développement aquacole, le contenu du dossier et les pièces justificatives.