



JOURNAL OFFICIEL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

TE VE'A A TE HAU NŌ PŌRĪNETIA FARĀNI

1 textes

S O M M A I R E

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ACTES DE L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Lois du pays

1. Loi du pays n° 2026-6 du 4 juin 2026 portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement)



JOURNAL OFFICIEL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

TE VE'A A TE HAU NŌ PŌRĪNETIA FARĀNI

Texte 1/1, Page 1/6

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ACTES DE L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Lois du pays

Loi du pays n° 2026-6 du 4 juin 2026 portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement)

NOR : DHV25203116LP

Après avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française,

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

Le bail réel logement est le contrat par lequel le bailleur consent à un preneur des droits réels immobiliers assortis, le cas échéant, de l'obligation pour celui-ci de construire ou de réhabiliter des constructions existantes en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements.

Au sens de la présente loi du pays, est qualifiée d'opérateur toute personne morale, de droit public ou privé, à but lucratif ou non lucratif, titulaire d'un bail réel logement, qui assure, directement ou indirectement, la construction, la réhabilitation, la gestion locative ou la cession de logements, dans le respect des objectifs de logement abordable définis par la présente loi du pays. Tant qu'il est titulaire du bail réel logement, l'opérateur est soumis à l'ensemble des droits et obligations applicables au preneur, dans les conditions prévues par la présente loi du pays.

Les logements construits ou réhabilités sont destinés, pendant toute la durée du bail, à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et dont les prix de cession ou de location n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Au sens de la présente loi du pays, l'« habitation principale » désigne un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé.

Le bail réel logement est consenti pour une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans. Il peut prévoir une durée inférieure lorsqu'il est conclu dans le cas prévu à l'article LP. 3 de la présente loi du pays. Il ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale de la part du bailleur en dehors des cas prévus par la présente loi du pays, ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

Le bail réel logement doit être constaté par acte authentique et publié au service de la publicité foncière.

Seuls peuvent avoir la qualité de bailleur d'un bail réel logement la Polynésie française, les organismes de logement social régis par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et les organismes privés de logement social régis par la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Art. LP. 2

Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les donner à bail à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et en appliquant des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres. L'opérateur justifie auprès du bailleur du respect de cet engagement.

Lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif et il n'est pas fait application des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19.

Art. LP. 3

Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre ses droits réels issus du bail à des ménages répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article LP. 4 de la présente loi du pays, à un prix fixé par arrêté pris en conseil des ministres et dans le respect des conditions prévues à l'article LP. 4 de la présente loi du pays.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre le bailleur et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel logement portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Par dérogation aux alinéas un à trois du présent article, lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif et il n'est pas fait application des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19.

Art. LP. 4

Le bail réel logement peut être consenti à un ménage primo-acquéreur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite un logement et qui s'engage à l'occuper à titre de résidence principale.

Au sens de la présente loi du pays, la « primo-acquisition » désigne la situation dans laquelle le preneur ou les membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel logement n'ont pas été propriétaires de leur habitation principale ou d'un bien à usage d'habitation ou de part de société à prépondérance immobilière propriétaire de bien à usage résidentiel au cours des cinq (5) années précédant la conclusion du bail réel logement.

Toutefois, la condition de première propriété n'est pas exigée lorsque le ménage a été victime d'une calamité naturelle, constatée par arrêté pris en conseil des ministres, ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive son habitation principale, ou lorsque, à la suite du prononcé du divorce, l'époux ne peut se maintenir dans le logement familial et est dans l'impossibilité d'établir sa résidence principale dans un autre logement.

Les plafonds de ressources des ménages sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Les conditions et modalités d'acquisition et de cession du logement et des droits réels immobiliers issus du bail par le ménage sont fixées par les articles LP. 16 à LP. 19 de la présente loi du pays.

Le titulaire du bail doit justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec des personnes justifiant d'une résidence de cinq (5) ans. Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui y résidaient antérieurement, interruptives du délai pris en considération pour apprécier la condition de résidence.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Art. LP. 5

Le bail réel logement oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation.

Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

Art. LP. 6

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. À défaut, les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Art. LP. 7

Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que les droits réels immobiliers et les installations ou constructions édifiées ou réhabilitées seraient remis en fin de bail.

Art. LP. 8

Lorsque l'opérateur donne à bail les logements en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, les baux s'éteignent à l'expiration du bail réel logement, sauf si le contrat de bail réel logement en prévoit la continuation par le bailleur, et sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article LP. 15.

À l'expiration du bail, les droits réels immobiliers attachés au bâti s'éteignent et reviennent au bailleur. Cette extinction peut ouvrir droit, au profit du titulaire du bail, à une indemnité. Dans ce cas, les parties fixent les modalités dans le contrat.

Art. LP. 9

Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord du bailleur tout changement d'activité ou d'affectation.

Art. LP. 10

Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et réhabilitations prévues au bail. Sauf accord du bailleur, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Art. LP. 11

Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieur au bail. Dans ces derniers cas, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail, lorsque les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci ont été détruites par un vice de la construction antérieur au bail.

Sauf stipulation contraire du contrat de bail, lorsque les biens objets du bail sont détruits en totalité par l'une des causes mentionnées à l'alinéa précédent, le bail est résilié de plein droit.

Le preneur répond de l'incendie des constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Art. LP. 12

Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements font l'objet de baux réels logement auprès du bailleur, les preneurs confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article LP. 13 de la présente loi du pays.

Le bail réel logement peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

Art. LP. 13

Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant :

- lorsqu'il s'agit de biens qui ne relèvent pas du domaine privé de la Polynésie française, tient compte des conditions d'acquisition par le bailleur des biens donnés à bail et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements qui font l'objet du bail réel logement ;
- lorsqu'il s'agit de biens qui relèvent du domaine privé de la Polynésie française, est déterminé en application de la loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française.

Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles LP. 2 et LP. 3 de la présente loi du pays, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel logement, en délaissant l'immeuble.

Le bailleur peut décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pendant toute ou partie de la durée des études et des travaux de construction ou de réhabilitation.

Afin de soutenir l'installation des ménages dans les logements acquis en application des articles LP. 3 et LP. 4, il peut également décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pour une durée maximale de trois (3) ans.

Art. LP. 14

Les droits réels issus du bail réel logement ainsi que les constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées sur le terrain ou l'immeuble bâti donné à bail peuvent être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Les parties peuvent librement convenir de la date d'échéance des sûretés qu'elles constituent. À défaut, celles-ci prennent fin en cas de résiliation du contrat de bail.

TITRE III - LOCATION DES LOGEMENTS ET TRANSMISSION DES DROITS RÉELS

Art. LP. 15

Lorsque l'opérateur, en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, donne à bail les logements construits ou réhabilités, les baux consentis sur la base de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée :

- reproduisent en caractères apparents, sous peine de nullité, les dispositions de l'article LP. 1er et de l'article LP. 8 de la présente loi du pays ;
- mentionnent, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel immobilier et son effet sur le contrat de bail en cours.

À défaut, et par dérogation aux dispositions de l'article LP. 8 de la présente loi du pays, les ménages ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel logement moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions.

Art. LP. 16

En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers est limité à sa valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par arrêté pris en conseil des ministres.

L'acquéreur ou le donataire doit répondre aux conditions définies aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4.

Art. LP. 17

Pour tout projet de cession ou donation des droits issus du bail réel logement, l'acquéreur ou donataire potentiel reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire des droits issus du bail réel logement, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel logement ou la durée du nouveau bail réel logement résultant de l'application de l'article LP. 18 si le bailleur agrée la cession des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par le bailleur, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions de la présente loi du pays.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

À compter de la réception de l'acceptation de l'offre de cession ou de donation par l'acquéreur ou donataire potentiel, le cédant ou donateur sollicite dans un délai de trente jours l'agrément du projet de cession par le bailleur. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui.

La vente ou la donation des droits réels issus du bail réel logement est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par le bailleur.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel logement définies aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 de la présente loi du pays, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

Art. LP. 18

En cas d'agrément par le bailleur de la cession ou de la donation intervenant en application de l'article LP. 17 de la présente loi du pays, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

En cas d'agrément par le bailleur de la cession intervenant en application de l'article LP. 3 de la présente loi du pays, la durée du nouveau bail est fixée conformément à l'article LP. 1er de la présente loi du pays.

Art. LP. 19

Le refus d'agrément d'une cession ou d'une donation ne peut être fondé que sur le non-respect des conditions d'éligibilité prévues par la présente loi du pays ou sur la méconnaissance des modalités de détermination du prix fixées par le contrat de bail réel logement.

En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander au bailleur de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail.

Dans le cas où le bailleur n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel logement peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Art. LP. 20

En cas de décès du preneur, les droits réels issus du bail réel logement sont transmis à ses ayants droit. Dans ce cas, le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que les ayants droit bénéficient d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

En cas de mutation, les ayants droit sont soumis au respect des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19 de la présente loi du pays.

Les ayants droit, le conjoint survivant quel que soit son régime matrimonial, ou le partenaire de pacte civil de solidarité ne sont pas soumis au respect des conditions d'éligibilité mentionnées aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4.

TITRE IV - CONTRÔLE ET SANCTIONS

Art. LP. 21

Les baux réels logement conclus en méconnaissance des articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 sont frappés de nullité.

Art. LP. 22

À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, le bail est résilié trois mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée au preneur demeurée infructueuse.

Il a droit à une indemnité dont le montant tient compte de la valeur des droits réels et des sommes dues au titre des manquements ayant entraîné la résiliation du bail. Les modalités de l'indemnisation du preneur sont fixées par le bail.

Art. LP. 23

Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, elle peut exiger du preneur, à tout moment pendant la durée du bail, la transmission de tout document strictement nécessaire permettant de vérifier le respect des dispositions de la présente loi du pays, des stipulations du bail et des obligations prévues par les dispositifs de financement auxquels il a recours.

Art. LP. 24

Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, les dispositions de la présente loi du pays prévalent sur celles prévues en général pour les baux conclus par elle.

TITRE V - AUTRES DISPOSITIONS

Art. LP. 25

La loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française est ainsi modifiée :

A. À l'article LP. 86, il est inséré à la suite du troisième tiret un nouveau tiret ainsi rédigé :

« - au profit des ménages éligibles au sens de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social en vue de faciliter l'accès desdits ménages à la propriété des logements, et ce, dans le cadre de contrats de vente ou de contrats prévoyant une période de location préalable. » ;

B. À l'article LP. 88, il est inséré à la suite du deuxième tiret un nouveau tiret ainsi rédigé :

« - des ménages éligibles au sens de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social en vue de faciliter l'accès desdits ménages à la propriété des logements, et ce, dans le cadre de contrats de vente ou de contrats prévoyant une période de location préalable. ».

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 4 juin 2026.

Le Président de la Polynésie française,

Moetai BROTHERRSON

Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement,

Oraihoomana TEURURAI

Travaux préparatoires :

- avis n° 74-2025 CESEC du 12 novembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
- arrêté n° 2518 CM du 16 décembre 2025 soumettant un projet de loi du pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
- examen par la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 8 avril 2026 ;
- rapport n° 28-2026 du 8 avril 2026 de Mmes Odette HOMAI et Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteuses du projet de loi du pays ;
- adoption en date du 24 avril 2026 ; texte adopté n° 2026-1 LP/APF du 24 avril 2026 ;
- publication à titre d'information au JOPF n° 96 du 1er mai 2026.



JOURNAL OFFICIEL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

TE VE'A A TE HAU NŌ PŌRĪNETIA FARĀNI

- Journal authentifié par cachet électronique du gouvernement de la Polynésie française

Le Journal officiel de la Polynésie française (JOPF) est publié sous forme d'un PDF officiellement authentifié. Le fichier PDF de l'édition complète est doté d'une empreinte SHA256, c'est-à-dire d'une chaîne de 64 caractères pouvant être utilisée pour s'assurer de l'authenticité et de l'intégrité de la version.

Pour connaître précisément l'empreinte numérique du document, puis la vérifier avec tout outil permettant de calculer un SHA256, vous pouvez aller sur le site Lexpol et cliquer sur l'icône "i" située à côté du lien « Télécharger le fichier PDF authentifié ». Une fenêtre vous donnera l'empreinte numérique du document.

Enfin, vous pouvez retrouver les empreintes numériques des cinq derniers journaux officiels numériques JOPF ci-dessous :

- Empreinte numérique du JOPF n° 125 du 4 juin 2026 :
0f89f0cddb1305ef6c693b90de746623f36d7471b3387f32731335d0aa5147f0
- Empreinte numérique du JOPF n° 124 du 3 juin 2026 :
f57203d6abecdc43d61161ebde61fdb93bbbe1537066db23e1dd783190c3530d
- Empreinte numérique du JOPF n° 123 du 3 juin 2026 :
c1ba65ebddfb9a9c205d148fcaa3c02ab3612f273a086a333793f4b7865533
- Empreinte numérique du JOPF n° 122 du 2 juin 2026 :
d92679732cd3e8b81413852b9ee19d49362dda5bc9762de34875cda93fb11db0
- Empreinte numérique du JOPF n° 121 du 1er juin 2026 :
b8e0c275ce68aa210ddd1cf119d38eeca64fff1ca15a85b052d60b632cc42d0a

Le directeur de publication, Philippe MACHENAUD-JACQUIER