

Document mis  
en distribution  
Le 18 SEP. 2012



N° 81-2012

---

ASSEMBLÉE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

---

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 18 SEP. 2012

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS RELATIF AUX BAUX À USAGE D'HABITATION MEUBLÉE  
ET NON MEUBLÉE,**

*présenté par M. Ruben TEREMATE et M<sup>me</sup> Liliane MARITERAGI-MAIROTO,*

*Représentants à l'assemblée de la Polynésie française,  
Rapporteurs du projet de loi du pays.*

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 4113/PR du 8 août 2012, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée.

En effet, suite aux nombreuses sollicitations des consommateurs auprès de l'Institut de la consommation, depuis 2004, sur le thème de la location d'habitation (*plus de 50 % du nombre de sollicitations*), le Service des affaires économiques, le Service des affaires administratives et l'Institut de la consommation ont mis en évidence la nécessité de clarifier les relations entre bailleurs et locataires et de combler un vide juridique.

L'étendue des droits et obligations des locataires et des propriétaires est une question importante car elle met en jeu des droits aussi fondamentaux que le droit de propriété et le droit au logement. Tout l'enjeu est donc de créer un équilibre entre ces droits.

Actuellement, les locations en Polynésie française sont régies par deux textes distincts :

- \* La délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation<sup>1</sup>, est applicable aux locations meublées ;
- \* 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<sup>2</sup>, fixe les règles relatives aux locations non meublées.

Force est de constater que la délibération du 18 mai 1962 est très lacunaire : seuls le maintien dans les lieux et le droit de reprise sont évoqués. Quant à la loi du 6 juillet 1989, celle-ci a été modifiée en métropole par différents textes qui n'ont pas été étendus en Polynésie française. Il est donc important d'actualiser la réglementation en matière de baux d'habitation.

Si en métropole, les locations meublées ne représentaient, fin 2006, que 4,34 % du nombre total des logements en location (*contre 95,66 % pour les locations non meublées : cf. annexe 1 au présent rapport*), en Polynésie française, 60,62 % des locations font l'objet d'un bail d'habitation meublée (*contre 39,38 % pour les locations non meublées : cf. annexe 2 au rapport*).

Le faible pourcentage de logements meublés en location en métropole explique que le législateur ait laissé une grande liberté aux parties pour prévoir leur contrat. Cependant, en Polynésie française, les locations meublées sont plus nombreuses que les locations non meublées. La différence de réglementation entre ces deux types de location ne se justifie donc pas.

Aussi, pour limiter les incertitudes et les litiges, il est important d'encadrer les relations entre locataires et propriétaires en posant de manière claire les droits et obligations de chacun.

Le dispositif proposé à notre examen s'inspire de la législation métropolitaine des baux non meublés en prenant en compte les particularités rencontrées en Polynésie française (*cf. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée*). Il tend à instituer un régime complet du contrat de location. Les avis du Président du Tribunal de première instance, de l'Ordre des avocats, des associations de consommateurs ainsi que des professionnels du secteur, ont préalablement été recueillis, ainsi que les avis du Haut conseil et du Conseil économique, social et culturel.

Le choix de la transposition d'un dispositif déjà existant nous permettra de faire référence à la jurisprudence déjà intervenue dans cette matière, dans la mesure où nombre de notions ont déjà été définies et nombre de litiges ont déjà été tranchés par les tribunaux.

<sup>1</sup> Partiellement abrogée par l'arrêté n° 1462 CM du 31 décembre 1992 modifié relatif aux révisions des loyers des baux des locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial, industriel ou artisanal.

<sup>2</sup> Rendue applicable en Polynésie française par l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998.

### **Principe :**

Il est proposé de mettre en place un régime commun pour les baux meublés et les baux non meublés. Seules quelques différences quant à la durée du bail et à la durée du préavis subsistent.

### **Principales dispositions :**

#### ***– Article LP 1 : Droit au logement***

Le présent projet de loi du pays rappelle que le droit au logement est un droit fondamental et que l'accès à la location ne doit pas être discriminatoire.

#### ***– Article LP 2 : Champ d'application de la « loi du pays »***

Il est prévu que les dispositions du présent projet de loi du pays s'appliquent aux locations à usage d'habitation principale, aux locaux à usage mixte professionnel et principal, et aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleurs.

Une définition de la location meublée à usage d'habitation principale est posée.

Ne sont pas prévus dans le champ d'application du présent projet, les locations à caractère saisonnier, les logements foyers, les résidences hôtelières et résidences services, ainsi que les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

#### ***– Article LP 3 : obligation d'établir un contrat écrit***

Le présent projet impose de rédiger un contrat de location écrit qui doit mentionner un certain nombre de clauses obligatoires, comme l'état civil du bailleur ou éventuellement de son mandataire, celui du locataire, la date de prise d'effet, la durée, le montant du loyer, etc.

Un état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par un huissier de justice. Une possibilité est laissée au locataire d'apporter des précisions sur cet état des lieux pendant un mois à compter de la date de prise d'effet du contrat.

#### ***– Article LP 4 : clauses non valides***

Certaines clauses déterminées créant un déséquilibre dans les droits des parties sont interdites. Si elles sont insérées dans le contrat, elles sont réputées non écrites et donc nulles.

#### ***– Articles LP 5 à 11 : obligations des parties***

##### ***◦ Article LP 6 : obligations du bailleur***

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent. Le logement doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail, en bon état de fonctionnement.

Le bailleur doit notamment entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire.

##### ***◦ Article LP 7 : travaux de salubrité***

Si le bailleur n'exécute pas de tels travaux malgré la mise en demeure du locataire, ce dernier peut les engager lui-même en respectant la procédure prévue par cet article.

##### ***◦ Article LP 8 : troubles de voisinage***

Après une mise en demeure motivée, le bailleur doit, sauf motif légitime, utiliser les droits dont il dispose afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par le locataire.

##### ***◦ Article LP 9 : obligations du locataire***

Les principales obligations du locataire sont de payer le loyer et les charges, de s'assurer, de respecter la destination des lieux, de prendre en charge l'entretien courant du logement, etc.

◦ Article LP 10 : sous-location

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

◦ Article LP 11 : opposabilité des notifications et significations

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.

– **Articles LP 12 à 20 : durée, résiliation et congé**

◦ Article LP 12 : durée de la location

La durée minimale du logement loué meublé est d'un an sauf pour l'étudiant, dont le bail peut être réduit à 9 mois.

La durée minimale du logement loué vide, non meublé, est de trois ans.

Le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement (pour la même durée), soit renouvelé.

◦ Article LP 14 : possibilité de résiliation à tout moment par le locataire sauf deux exceptions

- dans le cas d'un premier bail d'un meublé d'une durée minimale d'un an ;
- dans le cas du premier bail conclu avec un étudiant d'une durée minimale de neuf mois.

◦ Article LP 15 : possibilité d'invoquer les dispositions relatives aux délais de préavis

Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer les dispositions relatives notamment au délai de préavis, prévues à l'article LP 18, au profit de l'un des associés.

Cette possibilité est également ouverte, lorsque le logement est en indivision, à tout membre de l'indivision.

◦ Article LP 16 : cas de continuation de contrat

En cas d'abandon du logement par le locataire ou en cas de décès de ce dernier, le bail continue pour ses proches, sous certaines conditions (*conjoint, descendant, etc.*). Si les conditions ainsi prévues ne sont pas remplies, le contrat est résilié de plein droit.

– **Articles LP 17 à LP 22 : droit de reprise et congé**

Le bailleur dispose d'un droit de reprise lorsqu'il veut vendre le logement. Ce congé est assorti d'un droit de préemption au profit du locataire. Il peut également reprendre le bien pour y habiter ou y faire vivre un de ses proches (*dont la liste prévue dans le présent projet est limitative*). Le bailleur peut également délivrer un congé à son locataire pour y effectuer des travaux ou pour motif légitime et sérieux lorsque ce dernier a violé ses obligations légales ou contractuelles.

Lorsque le bail est conclu pour une période supérieure à un an, le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. La durée de préavis de trois mois pour le locataire est réduite à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, d'évacuation sanitaire d'un membre du foyer du locataire, ou lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile.

– *Articles LP 23 et LP 24 : loyer et quittances*

Le loyer est fixé librement et les règles de son évolution sont encadrées par un arrêté pris en conseil des ministres.

Le bailleur doit remettre gratuitement les quittances de loyer au locataire qui le demande.

– *Articles LP 25 et LP 26 : dépôt de garantie et cautionnement*

Le montant du dépôt de garantie, qui peut être prévu au contrat pour garantir l'exécution de ses obligations par le locataire, ne peut être supérieur à un mois de loyer. Cette somme doit être restituée dans les deux mois après la restitution des clés, 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.

À 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.

– *Article LP 27 : charges récupérables*

La liste des charges récupérables est fixée par arrêté pris en conseil des ministres. Ce sont des sommes accessoires au loyer principal. Le bailleur doit apporter les justificatifs de ces charges sur demande du locataire. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions.

– *Article LP 28 : résiliation de plein droit*

Le contrat peut prévoir une clause de résiliation de plein droit en cas de non-paiement des loyers, des charges ou du dépôt de garantie par le locataire. Sa mise en œuvre est encadrée par cet article.

\*

\* \*

Tel est donc l'objet du projet de loi du pays ci-joint, que les rapporteurs proposent à leurs collègues de l'assemblée de la Polynésie française, au nom de la commission des affaires civiles, du logement, de la famille, de la parité et de la protection sociale, d'adopter.

LES RAPPORTEURS

Ruben TEREMATE



Liliane-MARITERAGI-MAIROTO

Résidences principales selon le statut d'occupation en France métropolitaine

en %

	Octobre 1984	Octobre 1988	Novembre 1992	Décembre 1996	Janvier 2002	Juillet 2006
Propriétaires	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0	57,2
Non accédants	26,3	27,4	30,3	32,1	35,0	37,6
Accédants (1)	24,4	26,1	23,5	22,2	21,0	19,6
Locataires d'un local loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5
HLM	14,6	15,0	15,3	15,7	15,6	15,7
Autre logement social	1,9	2,0	1,8	1,9	1,6	1,4
Secteur libre (y.c. loi 1948)	22,4	20,2	20,6	20,6	20,7	20,4
Loi de 1948	3,5	2,5	2,0	1,4	1,0	nd
Secteur libre	19,0	17,7	18,6	19,1	19,7	nd
Autres statuts	10,4	9,1	8,4	7,6	6,1	5,3
Meublés, sous-locataires	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7
Fermiers ou métayers	0,6	0,4	0,2	0,2	0,3	0,0
Logés gratuitement	7,9	7,2	6,7	5,8	4,2	3,6
Parc total	20 364 000	21 256 000	22 131 000	23 186 000	24 525 000	26 280 000

nd : résultat non disponible.

(1) : ménages propriétaires de leur logement à qui il reste, à la date de l'enquête, des prêts relatifs à l'acquisition de ce logement à rembourser.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête logement.

En 1984, 50,7 % des ménages étaient propriétaires de leur logement ; en 2006 ils sont 57,2 %. Les ménages qui ont achevé de rembourser leurs emprunts ou qui ont acheté sans emprunter sont de plus en plus nombreux. La part des accédants à la propriété reste stable depuis 2002, mais diminue par rapport à la fin des années quatre-vingt. Actuellement, cinq millions de ménages sont accédants à la propriété.

Résidences principales selon le statut d'occupation en France métropolitaine

en %

	Janvier 2002	Juillet 2006
Propriétaires	56,0	57,2
Non accédants	35,0	37,6
Accédants (1)	21,0	19,6
Locataires d'un local loué vide	37,9	37,5
HLM	15,6	15,7
Autre logement social	1,6	1,4
Secteur libre (y.c. loi 1948)	20,7	20,4
Loi de 1948	1,0	nd
Secteur libre	19,7	nd
Autres statuts	6,1	5,3
Meublés, sous-locataires	1,6	1,7
Fermiers ou métayers	0,3	0,0
Logés gratuitement	4,2	3,6
Parc total	24 525 000	26 280 000

nd : résultat non disponible.

(1) : ménages propriétaires de leur logement à qui il reste, à la date de l'enquête, des prêts relatifs à l'acquisition de ce logement à rembourser.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête logement.

STATISTIQUES DU RECENSEMENT ISPF 2002 et 2007

Résidences principales selon le statut d'occupation en Polynésie Française

	en % (hors logement vacant)	
	2002	2007
<b>Propriétaires</b>	<b>66,0</b>	<b>69,8</b>
Non accédants	nd	nd
Accédants (1)	nd	nd
<b>Locataires d'un local loué vide</b>	<b>10,0</b>	<b>8,9</b>
OPH OTHS, etc	nd	3,4
Secteur libre	nd	5,5
<b>Autres statuts dont locataire d'un local meublé</b>	<b>24,0</b>	<b>21,2</b>
Meublés	13,0	13,7
Logés gratuitement	11,0	7,5
<b>Parc total</b>	<b>60 541</b>	<b>67 122</b>
<b>A rajouter logement vacant</b>	nd	<b>6 625</b>
<b>Parc total logement ordinaire</b>		<b>73 747</b>

nd : résultat non disponible.

(1) : ménages propriétaires de leur logement à qui il reste, à la date de l'enquête, des prêts relatifs à l'acquisition de ce logement à rembourser.

Champ : Polynésie française.

Source : *Ispf enquête recensement de la population*



TEXTE ADOPTÉ N° 2012-18 LP/APF

---

## ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION BUDGÉTAIRE

---

### LOI DU PAYS

(NOR : DAE 1100397LP)

relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

---

*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 M<sup>me</sup> Liliane MARITERAGI-MAIROTO, rapporteurs du projet de loi du pays ;
  - Adoption en date du 19 octobre 2012 ;
-

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article LP 1.-** 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 ouverts 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.

**Article 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.

**Article 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. À 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.

**Article 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 professionnelle ;
- 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

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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

**Article 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.

**Article LP 13.-** Quand un évènement 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.

**Article 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

**Article 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.

**Article 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.

À 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.

**Article 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 ;

... été installés provisoirement par le propriétaire occupant dans son domicile habituel pour la durée de son absence ou congé ;

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.

**Article 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. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom 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.

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

**Article 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.

**Article 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.

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.

**Article 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.

À 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. À 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

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

**Article 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.

**Article 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.

**Article 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.

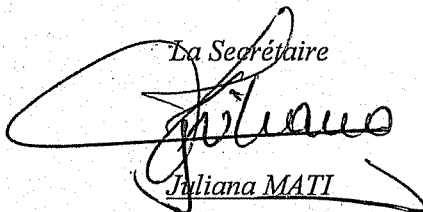
Les contrats de location consentis par les bailleurs sociaux publics continuent à être soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et à la loi n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée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

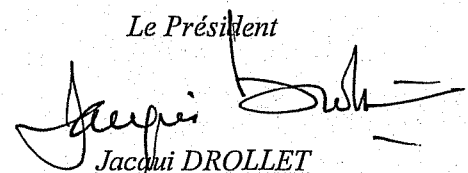
**Article LP 33.-** Dans toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- 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.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 19 octobre 2012

*La Secrétaire*  
  
*Juliana MATI*

*Le Président*  
  
*Jacqui DROLLET*