



CESC

Conseil économique, social et culturel de la Polynésie
française
Apooraa Matutu Ti'a Rau e Mata U'i no Polinesia farani

- AVIS -

**Sur le projet de « loi du pays »
relatif aux baux à usage d'habitation**

SAISINE DU PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Madame Miri AUNOA et Monsieur Jean-François WIART

Adopté en commission le **2 mai 2011**
Et en assemblée plénière le **4 mai 2011**

103/2011

S A I S I N E



Le Président

POLYNESIE FRANÇAISE

N° 2007 / PR
(NOR : SAA 1100397LP)

Papeete, le 31 MAR. 2011

à

**Madame la Présidente du conseil économique social
et culturel de la Polynésie française**

CESC Courrier Arrivé 4444
N° 183
Copie
Réponse
Info
obs.

Objet : Consultation sur le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation.

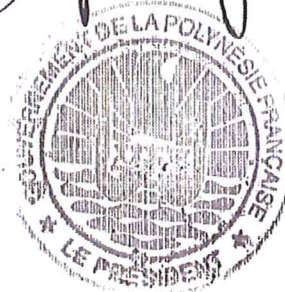
- P.J. :**
- Le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation ;
 - Deux projets d'arrêtés en conseil des ministres ;
 - L'exposé des motifs ;
 - Le tableau synoptique.

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du conseil économique social et culturel sur le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation conformément à l'article 151 II de la loi organique 2004-192 du 27 février 2004 modifiée.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Gaston TONG SANG





POLYNESIE FRANÇAISE

Le Président

N° 2007 / PR
(NOR : SAA 1100397LP)

Papeete, le 31 MAR. 2011

à

**Madame la Présidente du conseil économique social
et culturel de la Polynésie française**

Objet : Consultation sur le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation.

P.J. :

- Le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation ;
- Deux projets d'arrêtés en conseil des ministres ;
- L'exposé des motifs ;
- Le tableau synoptique.

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du conseil économique social et culturel sur le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation conformément à l'article 151 II de la loi organique 2004-192 du 27 février 2004 modifiée.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Copies:

PR	1
SGG	1
IGA	1
REG	1
SCM	1
IC	1
SAA	1
Min	7

Gaston TONG SANG



EXPOSE DES MOTIFS

Suite aux nombreuses sollicitations des consommateurs auprès de l'Institut de la consommation depuis 2004 portant 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 règles applicables en cette matière 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 son 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 AT du 18 mai 1962 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, partiellement abrogée par l'arrêté n° 1462 CM du 31 décembre 1992, est applicable aux locations meublées. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, rendue applicable en Polynésie française par l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998, fixe les règles relatives aux locations non meublées.

Or, 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), 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). 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 votre examen s'inspire de la législation métropolitaine des baux non meublés en prenant en compte les particularités rencontrées en Polynésie française. 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.

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.

I - Principes :

Il est mis 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.

Une commission de conciliation est créée afin de prévenir la saisine des tribunaux dans ce domaine.

II - Principales dispositions :

- Article 1 : Droit au logement

Il est rappelé que le droit au logement est un droit fondamental et que l'accès à la location ne doit pas être discriminatoire.

- Article 2 : Champ d'application de la « loi du pays »

Cette « loi du pays » s'applique aux locations à usage d'habitation et à usage mixte.

Une définition de la location meublée est posée.

- Article 3 : obligation d'établir un contrat écrit

La « loi du pays » impose de rédiger un contrat de bail écrit qui doit mentionner un certain nombre de clauses obligatoires, comme l'état civil du bailleur, de son mandataire, du locataire, la date de prise d'effet, la durée, le montant du loyer...

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties ou 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 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 5 à 10 : obligations des parties

• Article 6 : obligations du bailleur

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent dont les caractéristiques devront être précisées par arrêté.

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

• Article 7 : travaux de salubrité

Si le propriétaire 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 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 de jouir paisiblement des lieux...

- Articles 12 à 20 : durée, résiliation et congé

• Article 12 : durée de la location

La durée minimale du logement loué meublé est de un an.

La durée minimale du logement loué vide est de trois ans, si le propriétaire est un particulier et de six ans, si le propriétaire est une personne morale.

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

• Article 13 : possibilité de résiliation à tout moment par le locataire

• Article 15 : 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 certains de ces proches.

• Articles 16 à 20 : droit de reprise et congé

Le propriétaire dispose d'un droit de reprise lorsqu'il veut vendre le logement, ce congé est assorti d'un droit de préemption au locataire. Il peut également reprendre le bien pour y habiter ou y faire vivre un de ses proches (dont la liste prévue dans la « loi du pays » 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.

Le délai de préavis applicable au bailleur est de six mois pour les locations non meublées et de trois mois pour les locations meublées.

La durée du préavis applicable au congé est de trois mois pour le locataire. Cette durée est réduite à un mois pour les locations meublées et en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'évasan d'un membre du foyer du locataire.

- *Articles 21 et 22 : 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 les quittances de loyer au locataire qui le demande.

- *Articles 23 et 24 : 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.

- *Article 25 : charges récupérables*

La liste des charges récupérables est fixée par arrêté 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 26 : 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.

- *Article 31 : commission de conciliation*

Une commission de conciliation est instituée auprès du Ministre en charge de la consommation. Elle sera composée de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires en nombre égal.

Un arrêté en conseil des ministres viendra prévoir ses modalités de fonctionnement.

Elle a pour objet de concilier les parties (bailleur et locataire) en litige ; elle leur offre la possibilité de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge. Elle a un rôle de médiation.

Son domaine de compétence est limité par cet article.

Tel est l'objet du projet de « loi du pays » que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

ANNEXE 1

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.

ANNEXE 2

Résidences principales selon le statut d'occupation en Polynésie Française (Statistiques du recensement ISPF 2002 et 2007)

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

(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 ;

nd : résultat non disponible ;

Champ : Polynésie française ;

Source : *Ispf enquête recensement de la population.*



TEXTE ADOPTE N°

ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : SAA 1100397LP)

Relatif aux baux à usage d'habitation

(Texte définitif.)

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

Travaux préparatoires :

- Avis n°[NUMERO]/HCPF du [ex."01 janvier 2000"] du haut conseil de la Polynésie française ;
 - Avis n°[NUMERO]/CESC du [ex."01 janvier 2000"] du conseil économique social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n°[NUMERO]/CM du [ex."01 janvier 2000"] soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Rapport n° [NUMERO] du [ex."01 janvier 2000"] de [ex.. "Monsieur Prénom NOM"], rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du [ex."01 janvier 2000"] ;
 - Décision n°[NUMERO]/CE du [ex."01 janvier 2000"] du conseil d'Etat ;
 - Publication pour information au JOPF n° [NUMERO] spécial du [ex."01 janvier 2000"].
-

TITRE I^{er} : DES BAUX D'HABITATION

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article LP 1. - Le droit au logement est un droit fondamental^o; 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.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements foyers ni aux résidences hôtelières et résidences services.

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 et son adresse postale ;
- 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.

L'état des lieux comprend obligatoirement, lorsqu'il y a un assainissement individuel, le contrôle par les deux parties, des fosses septiques, du puisard et de la boîte à graisse ou des fosses d'aisance. Le propriétaire est tenu de fournir la dernière facture, lorsqu'il y a lieu, des vidanges effectuées.

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.

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

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 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 3 ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 12 ;
- 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 5 et 23 ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure ;
- 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 ;
- s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

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 2 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.

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 ; (si les réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail est diminué ; si elles rendent inhabitables le logement, le preneur peut faire résilier le bail) ;
- 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 le 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 du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire et au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire 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 DUREE 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 pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article LP 14 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 16, 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 16. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 21.

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. - Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 16.

Article LP 14. - Les dispositions de l'article 16 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 15. - 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.

Article LP 16. - 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 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 de 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.

Article LP 17. - L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions suivantes :

- En cas de travaux : le propriétaire doit donner aux occupants, par acte extra-judiciaire, un préavis portant référence de la décision des travaux. Il est tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois

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 18. - Le bailleur, qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions de l'article LP 17, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel.

Article LP 19. - 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.

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 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. 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.

Article LP 20. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies à l'article LP 16 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 au plus égale à 5 kilomètres.

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

Article LP 21. - Le loyer est fixé librement entre les parties.

Conformément à l'article 90-6° de la loi organique du 27 février 2004 modifiée susvisée, le Conseil des ministres fixe l'évolution des loyers.

Article LP 22. - 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.

Article LP 23. - 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 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.

Il est restitué dans un délai maximal de deux 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 lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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.

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.

Article LP 24. - Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas en Polynésie française.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre 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.

Sauf si le bail est rédigé par acte notarié, 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.

Article LP 25. - 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 sera fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 26. - 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 représentant de l'Etat en 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 fixés 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 du présent titre 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 représentant de l'Etat incombant au bailleur.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

Article LP 27. - Toutes les locations visées à l'article 1^{er}, réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, se poursuivent dans les conditions du contrat primitif.

Article LP 28. - 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 29. - 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 30. - La délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée et la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, telle qu'applicable en Polynésie française sont abrogées

TITRE II – DE LA CREATION D'UNE COMMISSION DE CONCILIATION

Article LP 31. - Il est créé auprès du Ministre en charge de la consommation une commission de conciliation, composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal.

Sa compétence porte sur :

- les litiges relatifs à la révision des loyers ;
- les litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées au premier alinéa de l'article 6 ;
- les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations.

Pour le règlement de ces litiges, la commission de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire.

A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge lorsqu'il est saisi par l'une ou l'autre des parties.

Le mode de désignation des membres de la commission de conciliation, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

Le Président

Signé :



PRESIDENCE

ARRETE N° / CM du
(NOR :AC)

fixant la liste des charges récupérables.

LE PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 2465/PR du 28 novembre 2009 modifié, portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française et déterminant leurs fonctions ;

Vu la loi du pays n° relatif aux baux à usage d'habitation ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRETE

Article 1er. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux baux à usage d'habitation entrant dans le champ d'application de la « loi du pays » n° .

Article 2. - Sont des charges récupérables par le bailleur auprès du locataire, sauf dispositions contractuelles contraires, les charges énumérées ci-après :

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

Ampliations :

PR 1
SGG 1
IGA 1
REG 1
SCM 1
AA 1
JOPF 1

II. - Eau froide et eau chaude des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage, climatisation et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

NOR :AC

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau ;
- entretien courant de la climatisation: nettoyage des filtres à air, de l'enjoliveur ou du capot de l'évaporateur et des tuyaux d'évacuation des condensats ;
- entretien annuel de la climatisation: entretien approfondi avec nettoyage de l'ensemble évaporateur (batterie, turbine, bac de récupération des condensats) par un produit dégraissant et bactéricide. Nettoyage du groupe condenseur, contrôle des pressions, de l'alimentation électrique et contrôle visuel extérieur de l'appareil.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
 - les aires de jeux ;
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 - entretien du matériel horticole ;
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères et d'eau.

Article 3. - Pour l'application du présent arrêté :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;

d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 4. - Pour l'application du présent arrêté, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III de l'article 1^{er}, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 5. - Le décret n° 87- 713 du 26 août 1987 est abrogé.

Article 6. - Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Gaston TONG SANG

PROJET



PRESIDENCE

GOUVERNEMENT DE LA
POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETE N° / CM du
(NOR :AC)

relatif aux réparations locatives.

LE PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 2465/PR du 28 novembre 2009 modifié, portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française et déterminant leurs fonctions ;

Vu la loi du Pays n° relative aux baux à usage d'habitation.

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRETE

Ampliatiions :

PR 1
SGG 1
IGA 1
REG 1
SCM 1
AA 1
JOPF 1

Article 1. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux baux à usage d'habitation entrant dans le champ d'application de la « loi du pays » n° .

Article 2. - Sont des réparations locatives, à la charge du locataire, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Article 3. - Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après :

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

a) Jardins privés :

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

- Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

- Réfection des mastics ;

- Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- Graissage ;

- Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

- Graissage ;

- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

- Nettoyage et graissage ;

- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- Maintien en état de propreté ;

- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie

a) Canalisations d'eau :

- Dégorgement ;

- Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

- Vidange à condition que le locataire soit en place depuis un an minimum dans le logement.

Lorsque le locataire fait une vidange, il est tenu de fournir au propriétaire copie de la facture dans un délai de 1 mois.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI - Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs (remplacement de l'ampoule, des joints d'étanchéité et du fréon), machines à laver le linge et la vaisselle, sèche linge (nettoyage des filtres, remplacement des courroies), hottes aspirantes (nettoyage des filtres et changement des cartouches et mousse), adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnements d'air (nettoyage des filtres et remplissage des gaz), antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés (fixation), cheminées, glaces et miroirs (fixation), climatisation (contrôle de la pression du fréon) ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Article 4. - Restent notamment à la charge du propriétaire, les frais et réparations suivants :

L'installation de nouveaux équipements, par exemple de sécurité (porte coupe-feu, portes blindées, etc.)
Les dépenses rendues obligatoires par l'application de lois ou de règlements (mise aux normes d'ascenseur, équipements anti-incendie, etc.) ainsi que notamment :

-Toiture (réfection et entretien) :

Systèmes et matériaux pour charpentes

Matériaux pour charpente traditionnelle

Charpentes industrialisées en lamellé-collé

Habillages pour débord de toiture

Dalles de toiture préfabriquées

Produits pour toitures en pente

Ecrans de sous-toiture (pare-pluie et pare-vapeur)	Couvertures en zinc ou en cuivre
Plaques et panneaux de sous-toiture	Couvertures en aluminium ou acier
Surtoitures	Couvertures en panneaux sandwich (acier et aluminium)
Couvertures en bois, chaume, pandanus ou cocotier	Accessoires et produits complémentaires pour toitures en pente
Couvertures en pierre (lauze et ardoise)	Couverture métallo-textile
Couvertures en tuiles de terre cuite	Couvertures en matériau de synthèse
Couvertures en tuiles béton	
Couvertures autoportantes de grande dimension	
Couvertures en fibres-ciment ou béton de résine	
Couvertures en produits bitumés (bardeaux, plaques)	

Produits pour toitures-terrasses ou étanchées, plates ou inclinées

Ecrans et sous-couche	Systèmes d'étanchéité liquide
Isolants thermiques support d'étanchéité	Accessoires et produits complémentaires d'étanchéité
Systèmes végétalisés	Couvertures métalliques
Membranes d'étanchéité	

Évacuation des eaux pluviales

Produits d'entretien et dispositifs de sûreté et de sécurité

Produits pour traitement des toitures

Dispositifs permanents de sécurité

- Réseau électrique (réfection et entretien) :

1. Branchement comptages et coffrets chantiers (coffrets intérieur et extérieur, tableau de comptage, disjoncteur de branchement) ;
2. Tableaux modulaires (tableau monté et câblé, tableau apparent, accessoires pour tableau apparent, tableau modulaire encastré, coffret de communication réseau basique, accessoires pour coffret, gaine technique logement) ;
3. Protection et gestion modulaire (interrupteur sectionneur, interrupteur différentiel, interrupteur différentiel tétrapolaire, disjoncteur monophasé, disjoncteur triphasé, disjoncteur tétrapolaire, sectionneur fusibles, disjoncteur différentiel, commande de modulaires, accessoires de raccordement, goulottes de logement) ;
4. Câbles, gaines et mise à la terre ;
5. Boîte d'encastrement et de dérivation ;
6. Appareillages ;
7. Branchement comptages et coffrets chantiers (coffret intérieur et extérieur, tableau de comptage).

- Traitement anti termite (préventif et curatif) :**- Rénovation du dispositif des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :****- Cas de force majeure (tempête, dépression, cyclone, etc.) rendant inutilisable tout ou partie du bien loué.****Article 5. -** Le décret n° 87- 712 du 26 août 1987 est abrogé.**Article 6. -** Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Gaston TONG SANG

<p>Loi baux non meublés Applicable en métropole</p>	<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 85-1290 du 23 décembre 1986</p> <p>Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (en vigueur pour les anciens baux).</p> <p>Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p>	<p>Loi baux non meublés applicable en Polynésie française</p> <p>Délibération n° 92-35 AT du 18 mai 1992 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, partiellement abrogée par l'arrêté 1462CM du 31 décembre 1992</p>	<p>Projet de « loi du pays »</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>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, son état de santé, ses opinions politiques, ses opinions syndicales ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnologie, une race ou une religion déterminée.</p> <p>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.</p> <p>Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 rendu applicable par l'ordonnance 98-774 du 2 septembre 1998</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales.</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Article 2 à 11 : articles abrogés</p> <p>Article 2</p> <p>Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p> <p>Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.</p>
<p>Loi baux non meublés Applicable en métropole</p>	<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 85-1290 du 23 décembre 1986</p> <p>Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (en vigueur pour les anciens baux).</p> <p>Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p>	<p>Loi baux non meublés applicable en Polynésie française</p> <p>Délibération n° 92-35 AT du 18 mai 1992 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, partiellement abrogée par l'arrêté 1462CM du 31 décembre 1992</p>	<p>Projet de « loi du pays »</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>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, son état de santé, ses opinions politiques, ses opinions syndicales ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnologie, une race ou une religion déterminée.</p> <p>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.</p> <p>Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 rendu applicable par l'ordonnance 98-774 du 2 septembre 1998</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales.</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Article 2 à 11 : articles abrogés</p> <p>Article 2</p> <p>Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p> <p>Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.</p>
<p>Loi baux non meublés Applicable en métropole</p>	<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 85-1290 du 23 décembre 1986</p> <p>Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (en vigueur pour les anciens baux).</p> <p>Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p>	<p>Loi baux non meublés applicable en Polynésie française</p> <p>Délibération n° 92-35 AT du 18 mai 1992 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, partiellement abrogée par l'arrêté 1462CM du 31 décembre 1992</p>	<p>Projet de « loi du pays »</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>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, son état de santé, ses opinions politiques, ses opinions syndicales ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnologie, une race ou une religion déterminée.</p> <p>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.</p> <p>Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 rendu applicable par l'ordonnance 98-774 du 2 septembre 1998</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales.</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Article 2 à 11 : articles abrogés</p> <p>Article 2</p> <p>Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p> <p>Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.</p>
<p>Loi baux non meublés Applicable en métropole</p>	<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 85-1290 du 23 décembre 1986</p> <p>Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (en vigueur pour les anciens baux).</p> <p>Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p>	<p>Loi baux non meublés applicable en Polynésie française</p> <p>Délibération n° 92-35 AT du 18 mai 1992 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, partiellement abrogée par l'arrêté 1462CM du 31 décembre 1992</p>	<p>Projet de « loi du pays »</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>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, son état de santé, ses opinions politiques, ses opinions syndicales ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnologie, une race ou une religion déterminée.</p> <p>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.</p> <p>Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 rendu applicable par l'ordonnance 98-774 du 2 septembre 1998</p> <p>Titre 1er : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales.</p> <p>Article 1</p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p> <p>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'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p> <p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	<p>Article 2 à 11 : articles abrogés</p> <p>Article 2</p> <p>Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p> <p>Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.</p>

<p>Article L632-2 Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le réajustement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locataires gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.</p>			
<p>Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.</p>			
<p>Article 3</p> <p>Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser : - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ; - la date de prise d'effet et la durée ; - la consistance et la destination 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 montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p> <p>Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.</p> <p>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 au moins sept jours 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 ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.</p> <p>Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.</p> <p>Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues par l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.</p> <p>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.</p> <p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.</p> <p>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.</p>	<p>Article 3</p> <p>Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser : - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ; - la date de prise d'effet et la durée ; - la consistance et la destination 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 montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p> <p>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 au moins sept jours 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 ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.</p> <p>Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.</p> <p>Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues par l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.</p> <p>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.</p> <p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.</p> <p>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.</p>	<p>Article LP 3</p> <p>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 et son adresse postale ; - 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 garantie, si celui-ci est prévu ; - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p> <p>Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.</p> <p>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 au moins sept jours 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'appliqué en Polynésie française, ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.</p> <p>L'état des lieux comprend obligatoirement, lorsqu'il y a un assainissement individuel, le contrôle par les deux parties, des fosses septiques, du puisard et de la boîte à graisse ou des fosses d'aisance. Le propriétaire est tenu de fournir la dernière facture, lorsqu'il y a lieu, des vidanges effectuées.</p> <p>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.</p> <p>Un inventaire dressant un état détaillé du mobilier garnissant les locaux est établi par les parties et est annexé au contrat de bail.</p> <p>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.</p> <p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.</p> <p>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.</p>	
<p>Article 3-1</p> <p>Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :</p>			

<p>a) A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; b) A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.</p> <p>Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.</p> <p>A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.</p>				
<p>Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Elle comprend :</p> <p>a) Une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ; b) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 85-1067 du 30 septembre 1985 relative à la liberté de communication ; c) Dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 85-1067 du 30 septembre 1985 précitée.</p> <p>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations qui n'ont qu'une valeur informative.</p>				<p>Article 3-2</p> <p>Est réputée non écrite toute clause :</p> <p>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 cessable ; 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'insécurité 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 de voisinage ou la non-souscription d'une assurance des risques de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; 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 lors de l'entrée dans le logement ; l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 12 ; m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas prévu par l'article 3 ; n) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ; m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du</p>
<p>Article 4</p> <p>Est réputée non écrite toute clause :</p> <p>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 cessable ; 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'insécurité 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 de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; 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 ;</p>				<p>Article 4</p> <p>Est réputée non écrite toute clause :</p> <p>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 cessable ; 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'insécurité 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 de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; 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 ;</p>
<p>Article LP 4</p> <p>Est réputée non écrite toute clause :</p> <p>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 cessable ; 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'insécurité 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 de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; 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 3 ; l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 12 ; m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas prévu par l'article 3 ; n) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ; 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 5 et 23 ;</p>				<p>Article LP 4</p> <p>Est réputée non écrite toute clause :</p> <p>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 cessable ; 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'insécurité 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 de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; 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 3 ; l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 12 ; m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas prévu par l'article 3 ; n) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ; 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 5 et 23 ;</p>

<p>b) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure ;</p> <p>q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;</p> <p>r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;</p> <p>s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé inusceptible d'appel.</p>			<p>bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;</p> <p>v) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;</p> <p>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 5 et 22 ;</p> <p>p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;</p> <p>q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;</p> <p>r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;</p> <p>s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé inusceptible d'appel.</p>
<p>Chapitre II : des obligations des parties</p>			<p>Article 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 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire</p>
<p>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 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.</p> <p>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.</p> <p>Le bailleur est obligé :</p> <p>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 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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>		<p>Article 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 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire</p> <p>Article 6 Le bailleur est obligé :</p> <p>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 ne 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 territoriale ;</p> <p>b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, 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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>Article 6 Le bailleur est tenu de transmettre 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. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.</p> <p>Le bailleur est obligé :</p> <p>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 ne 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 ;</p> <p>b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, 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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>

<p>Article LP 7</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'acceptation du bailleur, les travaux doivent commencer dans le mois de l'expédition de sa lettre d'acceptation.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le locataire pourra recouvrer ce solde contre le bailleur en saisissant le juge des référés qui a autorisé les travaux.</p>	<p>Article LP 8</p> <p>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.</p>	<p>Article LP 9</p> <p>Le locataire est obligé :</p> <p>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 ;</p> <p>b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;</p> <p>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 ;</p> <p>d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;</p> <p>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 sont applicables à ces travaux ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 10</p> <p>Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surfaces habitables des locaux compris sur le prix du loyer.</p>	<p>Article 11</p> <p>Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surfaces habitables des locaux compris sur le prix du loyer.</p>	<p>Article 12</p> <p>Les occupants de bonne foi des locaux visés à l'article 1er à la date de publication de la présente délibération bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente délibération, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.</p> <p>Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, concessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cessation régulière d'un bail antérieur, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions du titre 1er de la présente délibération.</p>
<p>Article 7</p> <p>Le locataire est obligé :</p> <p>a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;</p> <p>b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;</p> <p>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 ;</p> <p>d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;</p> <p>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 sont applicables à ces travaux ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 8</p> <p>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.</p>	<p>Article 9</p> <p>Le locataire est obligé :</p> <p>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 ;</p> <p>b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;</p> <p>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 ;</p> <p>d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;</p> <p>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 sont applicables à ces travaux ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 10</p> <p>Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surfaces habitables des locaux compris sur le prix du loyer.</p>	<p>Article 11</p> <p>Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surfaces habitables des locaux compris sur le prix du loyer.</p>	<p>Article 12</p> <p>Les occupants de bonne foi des locaux visés à l'article 1er à la date de publication de la présente délibération bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente délibération, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.</p> <p>Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, concessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cessation régulière d'un bail antérieur, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions du titre 1er de la présente délibération.</p>
<p>TITRE II DU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DU DROIT DE REPRISE</p> <p>Article 12 :</p>					

<p>de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</p> <p>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.</p> <p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>	<p>de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</p> <p>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.</p> <p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>	<p>habituuellement avec lui.</p>	<p>locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</p> <p>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.</p> <p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>
<p>Article 9</p> <p>Lorsque deux locataires occupent deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.</p> <p>Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.</p>	<p>Article 9</p> <p>Lorsque deux locataires occupent deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.</p> <p>Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.</p>	<p>Article 14 :</p> <p>N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morales ou physiques définies aux articles 12 et 13 :</p> <p>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 délibération ;</p> <p>2°) qui ont plusieurs habitations. Toutefois, ces locataires ont le droit au maintien dans les lieux constituant leur principal établissement si elles justifient de ce que leur fonction leur oblige à y demeurer et de ce qu'elles ne peuvent être rélogés, dans la même localité, un immeuble leur appartenant ;</p> <p>3°) qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ;</p> <p>4°) qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative, pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation ;</p> <p>5°) qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;</p> <p>6°) qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, 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 ;</p> <p>7°) qui ont été installées 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 recouvrer lesdits locaux ;</p> <p>8°) qui ont été installées provisoirement par le propriétaire occupant dans son domicile habituel pour la durée de son absence ou congé ;</p> <p>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 locataire au mois.</p>	<p>Article 14 :</p> <p>N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morales ou physiques définies aux articles 12 et 13 :</p> <p>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 délibération ;</p> <p>2°) qui ont plusieurs habitations. Toutefois, ces locataires ont le droit au maintien dans les lieux constituant leur principal établissement si elles justifient de ce que leur fonction leur oblige à y demeurer et de ce qu'elles ne peuvent être rélogés, dans la même localité, un immeuble leur appartenant ;</p> <p>3°) qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ;</p> <p>4°) qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative, pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation ;</p> <p>5°) qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;</p> <p>6°) qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, 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 ;</p> <p>7°) qui ont été installées 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 recouvrer lesdits locaux ;</p> <p>8°) qui ont été installées provisoirement par le propriétaire occupant dans son domicile habituel pour la durée de son absence ou congé ;</p> <p>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 locataire au mois.</p>
<p>Article 9-1</p> <p>Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.</p>	<p>Article 9-1</p> <p>Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.</p>	<p>Article 15 :</p> <p>Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité où est situé le local, à moins qu'il ne se trouve dans le nécessité d'y laisser son conjoint ou ses enfants pour se rendre seul dans le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.</p>	<p>Article 15 :</p> <p>Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité où est situé le local, à moins qu'il ne se trouve dans le nécessité d'y laisser son conjoint ou ses enfants pour se rendre seul dans le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.</p>
<p>Article 16</p> <p>Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente, l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation.</p> <p>Dans ce cas, l'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :</p> <p>Le propriétaire :</p> <p>1°) doit donner aux occupants, par acte extra-judiciaire, un préavis de six mois qui indique avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et porte référence à la décision autorisant les travaux, le tout à peine de nullité ;</p> <p>2°) est tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois, à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant ;</p> <p>3°) ne peut louer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux ;</p> <p>4°) doit, à l'achèvement des travaux, accorder sur les postulants éventuels, à prix égal, un droit de priorité à l'occupant évacué qui n'aura pu se procurer un logement correspondant à ses besoins.</p>	<p>Article 16</p> <p>Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente, l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation.</p> <p>Dans ce cas, l'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :</p> <p>Le propriétaire :</p> <p>1°) doit donner aux occupants, par acte extra-judiciaire, un préavis de six mois qui indique avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et porte référence à la décision autorisant les travaux, le tout à peine de nullité ;</p> <p>2°) est tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois, à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant ;</p> <p>3°) ne peut louer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux ;</p> <p>4°) doit, à l'achèvement des travaux, accorder sur les postulants éventuels, à prix égal, un droit de priorité à l'occupant évacué qui n'aura pu se procurer un logement correspondant à ses besoins.</p>	<p>Article 17 :</p> <p>Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2°), 3°) et 4°) de l'article 16 ci-dessus, sera tenu, envers les occupants évacués, au paiement pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans</p>	<p>Article 17 :</p> <p>Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2°), 3°) et 4°) de l'article 16 ci-dessus, sera tenu, envers les occupants évacués, au paiement pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans</p>

		préjudice des sanctions prévues au titre III.		
<p>Article 18 : Le droit de reprise appartient également au propriétaire qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint. Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extrajudiciaire, donner un préavis de six mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local. Le propriétaire devra, dans un délai maximum de 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. Le propriétaire qui n'aura pas occupé ces locaux ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise, ou qui ne les aura pas occupés ou fait occuper pendant une durée minimum de deux ans, sera tenu au paiement, envers l'occupant évincé, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des sanctions prévues au titre III.</p>				
<p>Article 19 : Le propriétaire ne peut exercer le droit de reprise prévu à l'article ci-dessus : - s'il est propriétaire d'un autre local vacant correspondant à ses besoins ou à ceux des bénéficiaires du droit de reprise ; - s'il est propriétaire d'un autre local, correspondant à ses besoins ou à ceux des bénéficiaires du droit de reprise, dont il peut reprendre possession par application des alinéas 1°), 2°), 3°), 5°), 6°), 7°) et 8°) de l'article 14, ou de l'article 15 ci-dessus.</p>				
<p>Chapitre II : De la durée du contrat de location. Article 10 Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, 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 de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier 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 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.</p>				<p>Chapitre II : 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 pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article LP 14 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, 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'un an ou 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 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 16. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 21. 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.</p>
<p>Chapitre II : De la durée du contrat de location. Article 11 Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, 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 de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier 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 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.</p>				<p>Article 11 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 d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirmé, deux mois au moins avant le terme du</p>
<p>Chapitre II : De la durée du contrat de location. Article 10 Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, 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 de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier 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 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.</p>				<p>Article 11 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 d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.</p>

		contrat, la réalisation de l'événement.	
Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.		Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.	
Lorsque l'événement 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'événement 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'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.		Lorsque l'événement 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 du d de l'article 17.		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 du d de l'article 17.	
Article 11-1 Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs localisés définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1280 du 23 décembre 1985 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10. Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit. A la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente. La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.		Article 12 Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15.	Article LP 13 Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.
Article 13 Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 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 13 Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 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 14 Les dispositions de l'article 16 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 14 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 ; - 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 ; - aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ; - au 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.		Article 14 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 ; - au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ; - 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 ; - aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ; - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.	Article LP 15 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'appliqué 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'appliqué 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.
Article 15 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 ce dernier.		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 ce dernier.	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 présent article.

<p>par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.</p>	<p>Article 15</p> <p>1. - 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'insécurité ou l'incapacité de l'une des obligations lui incombant. A 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 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.</p>	<p>Article 16</p> <p>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'insécurité ou l'incapacité de l'une des obligations lui incombant. A 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 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.</p>	<p>Article 17</p> <p>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.</p>	<p>Article 18</p> <p>Le bailleur, qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions de l'article LP 17, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel.</p>
<p>décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.</p>	<p>Article 15</p> <p>1. - 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'insécurité ou l'incapacité de l'une des obligations lui incombant. A 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 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.</p>	<p>Article 16</p> <p>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'insécurité ou l'incapacité de l'une des obligations lui incombant. A 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 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.</p>	<p>Article 17</p> <p>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.</p>	<p>Article 18</p> <p>Le bailleur, qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions de l'article LP 17, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel.</p>

<p>A. l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>	<p>ii. - 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.</p>	<p>A. l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>	<p>Article LP 19</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Article LP 20</p>
<p>Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'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.</p>	<p>Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'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.</p>	<p>Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.</p>
<p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième 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, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième 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.</p>	<p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième 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.</p>	<p>Article LP 20</p>
<p>Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A. du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.</p>	<p>Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A. du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.</p>	<p>Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A. du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.</p>	<p>Article LP 20</p>
<p>iii. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en demandant congé dans les conditions définies au paragraphe I 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 au plus égale à 5 kilomètres.</p>	<p>iii. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en demandant congé dans les conditions définies au paragraphe I 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 au plus égale à 5 kilomètres.</p>	<p>iii. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en demandant congé dans les conditions définies au paragraphe I 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 au plus égale à 5 kilomètres.</p>	<p>Article LP 20</p>

<p>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 de croissance.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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 de croissance.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Chapitre III : Du loyer, des charges, (abrogé)</p>	<p>Chapitre III : Du loyer et des charges, (abrogé)</p>	<p>Chapitre III : Du loyer et des charges, (abrogé)</p>	<p>Chapitre III : Du loyer, des charges et du règlement des litiges.</p>
<p>Article 16</p>	<p>Article LP 21</p>	<p>Article LP 21</p>	<p>Article 16</p>
<p>Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 17 et 19 peuvent être recueillies et diffusées, pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement. Cet agrément peut également être accordé à des observatoires des loyers exerçant leur activité pour l'ensemble d'une agglomération.</p> <p>L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.</p> <p>Les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux Juges qui en font la demande les éléments d'information en leur possession permettant à ceux-ci de favoriser la conciliation des parties ou de trancher un litige.</p>	<p>Le loyer est fixé librement entre les parties.</p> <p>Conformément à l'article 90-6° de la loi organique du 27 février 2004 modifiée susvisée, le Conseil des ministres fixe l'évolution des loyers.</p>	<p>Le loyer est fixé librement entre les parties.</p> <p>Conformément à l'article 90-6° de la loi organique du 27 février 2004 modifiée susvisée, le Conseil des ministres fixe l'évolution des loyers.</p>	<p>Article 17</p> <p>a) Le loyer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; - des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties. <p>b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.</p> <p>Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent de a ou de b du présent article.</p> <p>Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.</p> <p>En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.</p> <p>A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.</p> <p>c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.</p> <p>Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.</p> <p>Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.</p> <p>La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les</p>
<p>Article LP 22</p>	<p>Article LP 22</p>	<p>Article LP 22</p>	<p>Article LP 22</p>
<p>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.</p> <p>Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.</p>	<p>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.</p> <p>Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.</p>	<p>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.</p> <p>Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.</p>	<p>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.</p> <p>Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.</p>

<p>dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.</p> <p>En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.</p> <p>A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.</p> <p>La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100, si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.</p> <p>La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.</p> <p>d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.</p> <p>e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.</p>				<p>Article 18</p> <p>Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au c du même article.</p> <p>Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.</p>
<p>Article LP 23</p> <p>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 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.</p> <p>Il est restitué dans un délai maximal de deux 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.</p> <p>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.</p> <p>A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrâté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.</p>				<p>Article 19</p> <p>Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.</p> <p>Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est listé et fixé par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.</p> <p>Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.</p>
<p>Article LP 24</p> <p>Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé en faveur du bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire français.</p> <p>Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le restituer unilatéralement. La restitution 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 restitution.</p> <p>Sauf si le bail est rédigé par acte notarié, 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.</p>				

<p>Article 20</p> <p>Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 17 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1280 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.</p> <p>En outre, sa compétence est étendue à l'examen</p> <ul style="list-style-type: none"> - des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; - des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ; - des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1280 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. <p>Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.</p> <p>La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.</p>	<p>Article LP 25</p> <p>Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>La liste de ces charges est fixée par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Une liste indicative des réparations locatives et de celles dues par le bailleur sera fixée par arrêté pris en conseil des ministres.</p>	<p>Article LP 26</p> <p>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.</p> <p>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 représentant de l'Etat en 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents.</p> <p>Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre 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.</p> <p>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 représentant de l'Etat incombant au bailleur.</p>	<p>Article 21</p> <p>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.</p>
---	--	---	--

		<p>Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.</p> <p>Article 22</p> <p>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 deux mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.</p> <p>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, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.</p> <p>Le 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, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.</p> <p>Il est restitué dans un délai maximal de deux 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. 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.</p> <p>A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêts des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.</p>		
		<p>Article 22-1</p> <p>Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre 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.</p> <p>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 expriment 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.</p>		
		<p>Article 22-1</p> <p>Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'il est approuvé par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ; - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de enseignement supérieur. <p>Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.</p> <p>Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.</p> <p>Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre 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.</p> <p>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 expriment 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.</p> <p>Article 22-1-1</p> <p>La garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ne peut être souscrite qu'en lieu et place du dépôt de garantie prévu à l'article 22 et que dans la limite du montant résultant des dispositions du premier alinéa de cet article.</p> <p>Article 22-2</p> <p>En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :</p>		

<p>photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> -carte d'assuré social ; -copie de relevé de compte bancaire ou postal ; -attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ; -attestation d'absence de crédit en cours ; -autorisation de prélèvement automatique ; -jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : " Par ces motifs " ; -attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ; -attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ; -contrat de mariage ; -certificat de concubinage ; -chèque de réservation de logement ; -dossier médical personnel ; -extrait de casier judiciaire ; -remises sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence de dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ; -production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants. 		
<p>Article 23</p> <p>Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :</p>		
<p>1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;</p> <p>2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.</p>		
<p>3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.</p> <p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>		
<p>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 régularisation 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.</p>		
<p>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.</p> <p>Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittées par le bailleur.</p> <p>Article 23-1</p>		

partage des économies de litige peut être renvoyée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Article 24

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 représentant de l'Etat dans le département, 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 dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement 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, 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 ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-448 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signé 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 représentant de l'Etat incombant au bailleur.

Article 24-1

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner

Article 24

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.

Le juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

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 du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signé 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.

premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'Etat dans le département. Une association agréée dans les conditions prévues au présent alinéa peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.

Article 25

I. - Les chapitres Ier à IV du titre Ier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés.

II. - Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 10, des articles 15, 17, 18, 19 et 24 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 et de l'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date de publication de la présente loi, le congé est nul et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 15 ; toutefois, le délai de préavis applicable à ce congé est réduit à trois mois.

III. - Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, ou pour lesquels une instance judiciaire est en cours, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la publication de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite publication pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 10 et au loyer antérieur éventuellement révisé.

Les dispositions du c de l'article 17 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation est saisie au plus tard deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986 et pour lesquels le bailleur a formulé une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date de publication de la présente loi, la proposition est nulle et sans effet. Le bailleur peut formuler dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente loi une proposition de nouveau loyer conformément au c de l'article 17, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent ; toutefois, jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur éventuellement révisé demeure applicable.

IV. - Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé ont donné lieu à une décision de justice passée en force de chose jugée.

<p>V. - Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.</p>				
<p>Article 25-1</p> <p>A l'exception du troisième alinéa de l'article 9, des articles 16 à 20, du deuxième alinéa de l'article 24 et de l'article 25, les dispositions du présent titre sont applicables en Polynésie française sous réserve des adaptations suivantes :</p> <p>1° Au quatrième alinéa de l'article 3, les mots : "prévues à l'article 19" sont remplacés par les mots : "prévues par délibération de l'assemblée locale" ;</p> <p>2° A la fin du 1° de l'article 6, les mots : "en application des premier et deuxième alinéas" sont remplacés par les mots : "par la réglementation territoriale" ;</p> <p>3° A l'article 15 :</p> <p>a) Dans le septième alinéa du II, les mots : "ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-5-1 du code de la construction et de l'habitation" ne sont pas applicables ;</p> <p>b) Aux premier et deuxième alinéas du III, les mots : "salaire minimum de croissance" sont remplacés par les mots : "salaire minimum interprofessionnel garanti" ;</p> <p>c) Au premier alinéa du III, les mots : "dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948" sont remplacés par les mots : "à une distance au plus égale à 5 kilomètres" ;</p> <p>4° Le sixième alinéa de l'article 24 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents.</p>				<p>Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours en Polynésie française à la date du 15 septembre 1998 demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.</p>

	<p>Sera puni des peines de simple police de la quatrième catégorie</p> <p>1°) tout bailleur ou locataire principal qui n'aura pas remis au preneur occupant ou sous-locataire le décompte établi dans les conditions prévues à l'article 10 ;</p> <p>2°) tout bailleur qui n'aura pas commencé les travaux prévus par l'article 16 de la présente délibération dans le délai fixé par cet article ;</p> <p>3°) tout bailleur qui aura loué, occupé ou fait occuper les locaux avant l'achèvement des travaux prévus à l'article 16 ;</p> <p>4°) tout bailleur qui n'aura pas occupé au fait occuper les locaux dans les conditions et délais prévus par l'article 18, alinéa 3 ;</p> <p>5°) tout bailleur qui aura fait occuper les locaux par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise prévue à l'article 18 ;</p> <p>6°) tout locataire principal, qui aura sous-loué sans l'accord du bailleur.</p>			<p>Titre II : Dispositions diverses.</p> <p>Article 37</p> <p>L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.</p> <p>Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnelle, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.</p> <p>Article 38</p>
<p>Chapitre V : Dispositions diverses</p> <p>Article LP 27</p> <p>Toutes les locations visées à l'article 1er, réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, se poursuivent dans les conditions du contrat primitif</p>	<p>TITRE IV</p> <p>DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p>Article 24 :</p> <p>Des arrêtés du chef de territoire en conseil de gouvernement fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application des dispositions de la présente réglementation.</p>			
<p>Article LP 28</p> <p>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.</p>	<p>Article 25 :</p> <p>Sont abrogées toutes dispositions réglementaires contraires antérieures et notamment le décret n° 51-131 du 6 février 1951.</p>			
<p>Article LP 29</p> <p>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</p>				<p>Article 39</p>
<p>Article LP 30</p> <p>La délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 modifiée et la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, telle qu'applicable en Polynésie française sont abrogées.</p>				<p>Article 40</p> <p>I. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22 des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 14 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.</p> <p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>
				<p>II. - Les dispositions des articles 3, 8 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 46-1360 du 1er septembre 1948 précitée.</p>
				<p>III. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe 9 de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>
				<p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>
				<p>Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution d'édifices logements.</p>
				<p>En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.</p>
				<p>IV. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.</p>

<p>V. - Les dispositions de l'article 10, de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe 1 et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.</p>				
<p>VI. - Les loyers fixés en application de l'article 17 ou négociés en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.</p>				
<p>Les accords conclus en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>				
<p>VII. - A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles 17 à 20 ne sont pas applicables aux logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 472-1-3 du code de la construction et de l'habitation.</p>				
<p>Les dispositions des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18, 19 et du premier alinéa de l'article 20 ne sont pas applicables aux sociétés économiques mixtes pour les logements régis par un cahier des charges en application du chapitre V du titre IV du code de la construction et de l'habitation.</p>				
<p>Pour la période du 13 novembre 1982 au 31 décembre 1986, les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée prévus par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction tirée du paragraphe 1 de l'article 9 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modulation des loyers, n'incluent pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. La présente disposition, qui est interprétative, a un caractère d'ordre public.</p>				
<p>Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours.</p>				
				<p>Titre II - De la création d'une commission de conciliation</p>
<p>Article LP 31</p>				
				<p>Il est créé auprès du Ministère en charge de la consommation une commission de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal.</p> <p>Sa compétence porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les litiges relatifs à la révision des loyers ; - les litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées au premier alinéa de l'article 6 ; - les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations. <p>Pour le règlement de ces litiges, la commission territoriale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire.</p> <p>A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge lorsqu'il est saisi par l'une ou l'autre des parties.</p> <p>Le mode de désignation des membres de la commission de conciliation, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.</p>

AVIS

Le Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française, est saisi pour avis conformément aux dispositions de l'article 151, II, alinéas 2 et 3 de la Loi organique n° 2004-192 modifiée du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n°**2007/PR du 31 mars 2011** du Président de la Polynésie française reçue le **4 avril 2011** sollicitant l'avis du C.E.S.C. sur un projet de "loi du pays" relatif aux baux à usage d'habitation ;

Vu la décision du bureau réuni le **4 mars 2011** ;

Vu le projet d'avis de la commission en date du **2 mai 2011** ;

a adopté, lors de la séance plénière du **4 mai 2011** l'avis dont la teneur suit :

I - OBJET

La présente saisine, soumise à l'avis du Conseil économique, social et culturel (CESC) de la Polynésie française, a pour objet un projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation.

II - PREAMBULE

Le projet de « loi du pays » poursuit un objectif de refonte des dispositions régissant les baux à usage d'habitation en Polynésie française posées notamment par :

- la délibération n° 62-35 AT du 18 mai 1962 partiellement abrogée par l'arrêté n° 1462 CM du 31 décembre 1992 applicable aux **locations meublées** ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 rendue applicable en Polynésie française par l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998 relative aux **locations non meublées**.

La délibération du 18 mai 1962 qui a été partiellement abrogée est cependant très lacunaire ne réglementant plus que le maintien dans les lieux et le droit de reprise.

La loi du 6 juillet 1989 a été modifiée par différents textes en métropole qui n'ont pas été étendus en Polynésie française.

III – OBJECTIFS DU PROJET DE « LOI DU PAYS »

Le projet de « loi du pays » réunit désormais dans un texte unique les dispositions applicables aux locations meublées et non meublées.

Il encadre notamment les droits et les obligations des locataires et des bailleurs.

Le régime applicable aux baux à usage d'habitation s'inspire de la législation nationale en vigueur tout en prenant en compte les particularismes de la société polynésienne.

Ainsi en Polynésie française, fin 2006, 60,62 % des locations faisaient l'objet d'un contrat meublé contre 4,34 % en France métropolitaine, les baux non meublés représentant l'essentiel des locations (95, 66 %).

La transposition de ce cadre national permet en outre le bénéfice d'une jurisprudence riche en la matière.

° Principes généraux

Les droits et les obligations des locataires et des propriétaires renvoient à des droits tout autant fondamentaux que le droit de propriété et le droit au logement.

Le projet de « loi du pays » s'inscrit en conséquence dans la recherche d'un juste équilibre entre ces droits. Il tend par ailleurs à favoriser la modernisation et la « décence » du parc locatif des maisons individuelles.

En outre, une commission de conciliation est créée afin de prévenir la saisine des tribunaux en cas de litiges.

° Principales dispositions.

L'article **LP 1** rappelle que le droit au logement est un droit fondamental et ne peut faire l'objet de discriminations.

L'article **LP 2** s'applique aux locations à usage d'habitation et à usage mixte. Une définition de la location meublée est donnée.

L'article **LP 3** impose la rédaction d'un contrat de bail écrit comprenant des clauses obligatoires comme l'état civil du bailleur, de son mandataire, du locataire, la date de prise d'effet du bail, la durée, le montant du loyer, etc.

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties ou par un huissier de justice. Une possibilité est donnée au locataire de pouvoir apporter des précisions sur cet état des lieux pendant un mois à compter de la date d'effet du contrat.

L'article **LP 4** rappelle, conformément à la jurisprudence, les clauses au contrat de location réputées non écrites et nulles.

Les articles **LP 5 à LP 10** posent les obligations des parties :

– Le bailleur doit notamment offrir à son locataire un logement décent dont les caractéristiques devront être précisées par un arrêté pris en conseil des ministres.

– La nature de l'entretien des locaux et des équipements à charge du bailleur et du locataire est précisée. A cet égard, si le bailleur n'exécute pas certains travaux nécessaires à la salubrité à sa charge malgré une mise en demeure par le locataire, ce dernier peut les engager lui-même en respectant la procédure prévue à cet effet.

– Le locataire a obligation de payer le loyer et les charges, de souscrire une assurance, de respecter la destination des lieux, de prendre en charge l'entretien courant du logement et de jouir paisiblement des lieux.

L'article **LP 12** fixe la durée minimale de location d'un logement meublé à un an. La durée minimale d'un logement non meublé est de trois ans si le propriétaire est un particulier et de six ans si le propriétaire est une personne morale.

Pour un étudiant, la durée minimale de location est de neuf mois.

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

L'article **LP 13** offre la possibilité de résiliation à tout moment par le locataire.

L'article **LP 15** prévoit qu'en cas d'abandon du logement par le locataire ou en cas de décès de ce dernier, le bail se poursuit pour ses proches.

Les articles **LP 16 à LP 20** réglementent le droit de reprise et de congé.

Ainsi, le propriétaire dispose d'un droit de reprise lorsqu'il souhaite vendre son logement, le «congé» étant cependant assorti d'un droit de préemption au bénéfice du locataire. Il peut également reprendre son bien pour y habiter ou y faire vivre un de ses proches dont la liste reste limitative.

Le bailleur peut également délivrer un congé à son locataire pour y effectuer des travaux ou pour motif légitime et sérieux lorsque les obligations légales et contractuelles ne sont plus respectées.

Le délai de préavis applicable au bailleur est de six mois pour les locations non meublées et de trois mois pour les locations meublées. La durée de préavis applicable au congé est de trois mois pour le locataire. Cette durée est réduite à un mois pour les locations meublées et en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'évasan d'un membre du foyer du locataire.

Les articles **LP 21 et LP 22** réglementent les loyers et quittances.

Le prix du loyer est fixé librement entre les parties. Le conseil des ministres fixe les conditions d'évolution des loyers.

Le loueur doit remettre gratuitement une quittance au locataire qui le demande.

Les articles **LP 23 et LP 24** encadrent les dépôts de garantie et de cautionnement.

Le montant du dépôt de garantie qui peut être prévu au contrat pour la garantie des obligations du locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer. Cette somme est restituée dans un délai réglementaire de deux mois.

L'article **LP 25** fixe la liste des charges récupérables arrêtée par le conseil des ministres conformément au projet annexé à l'exposé des motifs. Le bailleur doit apporter la justification de ces charges à la demande du locataire. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions.

L'article **LP 26** régit les modalités de résiliation de plein droit d'un contrat de location. En cas de non paiement des loyers, des charges ou du dépôt de garantie par le locataire, le contrat peut être résilié de plein droit dans les formes prévues à cet effet.

Enfin, l'article **LP 31** institue une commission de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires, en nombre égal.

Cette commission a pour objet de permettre une conciliation en cas de litige entre les parties. Un arrêté en conseil des ministres précisera ses modalités de fonctionnement.

4-1 Observations générales

Le CESC prend acte que le projet de « loi du pays » concourt à une modernisation de règles devenues désuètes et inadaptées en matière de baux à usage d'habitation.

Le projet de « loi du pays » répond à de nombreuses sollicitations des consommateurs auprès de l'Institut de la consommation (75% des sollicitations).

Ainsi, les locations meublées sont actuellement régies par une délibération de 1962 très lacunaire. Les contentieux entre loueurs et locataires se sont multipliés dans la mesure où leurs rapports sont essentiellement conventionnels avec des clauses déséquilibrées voire abusives.

La création d'une commission de conciliation est un apport très positif.

Concernant les locations nues, la loi française qui a été étendue à la Polynésie française régit un secteur marginal (moins de 40% environ du marché).

Le CESC se range en conséquence au principe d'une refonte des textes en vigueur précités dans le cadre d'une « loi de pays » commune, source d'une meilleure sécurité juridique pour les parties. En revanche, les droits et obligations des parties doivent être équilibrés voire adaptés à certaines spécificités locales.

Pour mémoire, le contrat de bail qui s'inspire de la jurisprudence métropolitaine est très favorable au locataire d'où l'obligation d'information du loueur et de rééquilibrage de ses droits et obligations.

Sur l'adaptation et le champ d'application du texte

Si le projet de « loi du pays » ne peut réglementer tous les cas d'espèces envisagés, il souffre néanmoins d'imperfections et de déséquilibres notables (a) ainsi que de clauses souvent inadaptées au contexte polynésien (b).

Enfin la réforme étant assez profonde, il convient de ne pas négliger son impact sociologique, juridique et économique dans les relations à venir entre bailleurs et locataires (c).

a) Imperfections et déséquilibres de traitement juridique des régimes de baux

La « loi du pays » souffre d'imperfections tant dans les définitions que dans les règles prônées.

Pour exemple, le local meublé bénéficie d'une définition, ce qui n'est pas le cas du local non meublé.

Le projet de « loi du pays » ne vise pas et ne définit pas les locaux accessoires.

En cas de sinistre, si le local accessoire ne figure pas dans le contrat de bail, la responsabilité du locataire ne peut être engagée.

Les régimes de baux ne font pas toujours l'objet d'un traitement identique : les règles applicables au bailleur et au locataire ne sont pas construites sur un même pied d'égalité.

Ainsi, le projet de « loi du pays » est très favorable au locataire et contraignante pour le propriétaire loueur : le locataire d'un meublé peut résilier à tout moment son bail avec un préavis d'un mois.

b) Clauses « excessives »

La « loi du pays », calquée sur la réglementation métropolitaine, s'appuie sur des principes et des normes « excessifs » :

° les nouveaux contrats locatifs renvoient notamment à un ensemble de prescriptions techniques d'ordre environnemental et sécuritaire dont les conditions techniques et économiques ne sont pas réunies.

° dans les arrêtés d'application joints au projet de « loi du pays », l'inventaire des réparations locatives et des charges récupérables est démesuré et ne reflète pas toujours le contexte polynésien (combustible, pompes à chaleur, chauffage, etc...).

Le projet de « loi du pays » prévoit que les frais de rédaction de l'acte de location sont pris en charge pour moitié par le bailleur et le locataire. La pratique locale était de faire supporter au locataire la rémunération de la rédaction du contrat de location.

La possibilité pour le locataire de résilier son contrat de bail suivant un préavis d'un mois pénalise le propriétaire lequel pourrait être amené à supporter financièrement la reconduction de baux successifs.

En outre, dans le cas d'un recours à une agence immobilière, le locataire qui n'a pas donné mandat à l'agence immobilière assume une partie de la prise en charge des frais d'agence.

Dans ce contexte, la rémunération des frais d'agence qui ne se limitent pas qu'au contrat de bail mais intègrent aussi des prestations annexes (visites) devrait pouvoir être contractuelle.

c) Impact sociologique de la réforme

La réforme des baux à usage d'habitation bouleverse certaines pratiques et spécificités locales. Elle est brutale, sans régime de transition et doit être accompagnée de campagnes de communication adaptées, tant en langues polynésiennes que française, aux fins d'informer les loueurs et les locataires de Tahiti et des îles de leurs nouvelles obligations respectives.

Ainsi, au titre du droit de préemption institué au profit du locataire, le CESC propose les assouplissements suivants :

- ° la réduction des délais de congés ;
- ° la non application du droit de préemption du locataire face à un acquéreur, parent du bailleur jusqu'au quatrième degré de parenté.

4-2 / RECOMMANDATIONS

Le projet de « loi du pays » soumis à l'avis du CESC appelle en conséquence les recommandations suivantes :

En liminaire, le projet de « loi du pays » procède à une refonte structurelle majeure des droits et des obligations du bailleur et de son locataire. Le CESC recommande en conséquence, pour accompagner cette réforme législative, la mise en œuvre de campagnes d'informations correspondantes en langue française et en langues polynésiennes en tant que de besoin, et par ailleurs la mise en œuvre d'un régime législatif de transition.

Cette position prend notamment en compte les contraintes d'application du projet de « loi du pays » au parc locatif des îles.

A l'article **LP 2**, le projet de « loi du pays » s'appliquant à l'ensemble des locaux à usage d'habitation, il convient de le rappeler en précisant : « **Titre 1er : des baux d'habitation meublée et non meublée** ».

En outre, il convient de donner, à l'instar du local meublé, une définition d'un local non meublé ainsi que des locaux accessoires par rapport au local principal (garages, caves, aires de stationnement ...).

A l'article **LP 3**, le CESC recommande l'ajout de la date de naissance du locataire pour la bonne information du loueur au vu de ses obligations de relogement en cas de congé d'un locataire de plus de soixante dix ans (70 ans), conformément aux dispositions de l'article **LP 20**.

A l'article **LP 5**, il est proposé que la participation aux frais relatifs à l'établissement de l'acte de location soit supportée de moitié par les parties.

Dans la pratique locale, ces frais sont supportés par le locataire.

Le CESC préconise que 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 5**, soit établie de façon contractuelle d'autant que les frais d'agence immobilière intègrent des prestations annexes (ex : visites) et que le loueur est assujéti à des impôts équivalents à 2 mois de loyers environ.

A l'article **LP 6**, si une définition du logement "décent" est donnée, la référence à la réglementation applicable en matière d'habitabilité mériterait d'être complétée a minima par le renvoi à des attestations standards et prescriptions techniques.

A l'article **LP 9**, paragraphe c, le CESC dénonce le caractère excessif de l'absence de responsabilité du locataire du fait des dégradations causées par un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Dans le paragraphe d) de l'article **LP 9**, le CESC recommande de donner une définition du périmètre des transformations réalisées par le locataire, dans un souci de protection du propriétaire loueur.

A l'article **LP 11**, le CESC relève sa rédaction ambiguë.

A l'article **LP 12**, le CESC souscrit et recommande que la durée de location pour les étudiants puisse être réduite de gré à gré.

A l'article **LP 13**, le CESC préconise de rétablir un principe d'équilibre entre le loueur et le locataire en s'inscrivant dans un régime plus protecteur du loueur en cas de résiliation du contrat de location par le locataire. A la possibilité offerte pour le locataire de pouvoir résilier à tout moment le contrat de location, il convient de prévoir aussi des préavis raisonnables et protecteurs pour le loueur, sauf cas de force majeure définis par la jurisprudence.

Au titre de l'article **LP 15**, le CESC recommande de mettre celui-ci en cohérence avec l'article **LP 11** sur l'information du bailleur par le locataire de l'existence d'un conjoint.

A l'article **LP 17**, le CESC recommande que le délai de trois mois pour commencer les travaux soit porté à six mois.

A l'article **LP 18**, le CESC recommande de fixer l'indemnisation à un maximum de 12 mois.

A l'article **LP 19**, le CESC recommande que le congé se limite à un mois pour l'établissement de l'acte de vente et à deux mois dans le cas de la demande d'un prêt par le locataire.

En outre, le droit de préemption du locataire ne peut s'appliquer dès lors que le bailleur souhaite vendre à un parent jusqu'au quatrième degré de parenté.

A l'article **LP 20**, le CESC recommande de porter l'âge à 80 ans et de supprimer la distance au plus égale de 5 km, particulièrement contraignante pour le bailleur.

A l'article **LP 24**, le CESC recommande, à l'instar des pratiques métropolitaines, que les cautions bancaires proviennent uniquement d'établissements bancaires locaux.

A l'article **LP 26**, le CESC recommande une diminution des délais et une simplification des procédures judiciaires.

Au titre des deux projets d'arrêtés d'application relatifs aux « charges récupérables » et aux « réparations locatives », le CESC recommande d'en réduire leur inventaire pour ne se limiter qu'à des postes de charges types adaptés au contexte climatique local et à son environnement économique.

V- CONCLUSION

Le CESC considère que le projet de « loi du pays » relatif aux baux à usage d'habitation dans ses principaux volets concourt à renforcer la sécurité juridique des relations entre un bailleur et le preneur.

Le CESC émet en conséquence **un avis favorable** sous réserve de la prise en compte de ses observations et de ses recommandations ci-dessus développées lesquelles tendent à un rééquilibrage des droits et obligations des parties.

SCRUTIN

Nombre de votants 35
Ont voté pour 30
Ont voté contre..... 00
Se sont abstenus 05

ONT VOTE POUR

Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	HELME	Calixte
03	MANUTAHU	Karl
04	PRATX-SCHOEN	Alice
05	PUTOA	Jean-Claude
06	TEHAAMATAI	Hanny
07	TERIINOHORAI	Atonia
08	TIFFENAT	Lucie
09	YAN	Tu

Représentants des entrepreneurs et des travailleurs indépendants

10	AUNOA	Miri
11	BALDASSARI-BERNARD	Aline
12	BILLON-TYRARD	Jacques
13	FREBAULT	Angélo
14	HAMBLIN	Heimana
15	HAMBLIN-ELLACOTT	Terainui
16	LAINE	Virginie
17	MATAOA	Georges
18	PERE	Richard
19	REY	Ethode
20	TAMA	Jean
21	TEREINO	Toni
22	WIART	Jean-François

Représentants de la vie collective

23	ADAMS	Paul, Tony
24	CARILLO	Joël
25	CERDINI	Michel
26	DOOM	John
27	KAMIA	Henriette
28	NUI	Clément
29	RAOULX	Raymonde
30	TAPATOA	Marguerite

SE SONT ABSTENUS

Représentants des entrepreneurs et des travailleurs indépendants

01	LE MEHAUTÉ	Olivier
02	PALACZ	Daniel
03	TAPETA	Luc, Roger

Représentants de la vie collective

04	ATIU	Lydie
05	LUCIANI	Pascal

Réunions tenues
les 13, 15, 20, 26, 28, 29 avril et 2 mai 2011
par la commission « Economie »
dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Madame Raymonde RAOULX, Présidente du CESC

BUREAU

- FREBAULT	Angélo	Président
- CARILLO	Joël	Vice-Président
- NUI	Clément	Secrétaire

RAPPORTEURS

- AUNOA	Miri
- WIART	Jean-François

MEMBRES

- ADAMS	Tony
- BALDASSARI-BERNARD	Aline
- BILLON-TYRARD	Jacques
- CERDINI	Michel
- FONG	Félix
- FOLITUU	Makalio
- HAMBLIN	Heimana
- HAMBLIN-ELLACOTT	Terainui
- HELME	Calixte
- KAMIA	Henriette
- LE MEHAUTÉ	Olivier
- MANUTAHU	Karl
- MATAOA	Georges
- PLEE	Christophe
- PRATX-SCHOEN	Alice
- PUTOA	Jean-Claude
- TANEPAU	Albertine
- TAPATOA	Marguerite
- TEFAAFANA-TAMARINO	Iaera
- TEHAAMATAI	Mahinui
- TEMARII	Hanny
- TEREINO	Toni
- TERIINOHORAI	Atonia
- TUOHE-POU	Stéphanie
- YAN	Tu

ETAIENT EGALEMENT PRESENTS

- GALENON	Patrick
- TAMA	Jean

SECRETARIAT GENERAL

- BONNETTE	Alexa	Secrétaire générale
- TEHEI	Miléna	Secrétaire générale adjointe
- SHIGETOMI	Jean-Christophe	Conseiller technique
- NORMAND	Carinne	Secrétaire de séance
- MAAMAATUAI AHUTAPU	Ralph	Chargé de communication

LE CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET CULTUREL DE LA POLYNESIE FRANCAISE

La Présidente du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française,
Le Président et les membres de la commission « Economie » remercient, pour leur contribution
à l'élaboration du présent avis,

Particulièrement,

✚ **Au titre du Ministère de l'économie, des finances, du travail et de l'emploi en charge de la réforme fiscale, de la formation professionnelle, des réformes administratives et de la fonction publique**

- Madame Virginie DUCASSE-LABARRIERE, Conseillère technique

✚ **Au titre de l'Institut de la consommation**

- Mademoiselle Valérie SIGAUD, Juriste

✚ **En qualité d'avocat spécialisé en droit des affaires**

- Monsieur Christophe ROUSSEAU, Avocat

✚ **Au titre de la S.C.P. S.VILLET et J.CHAN**

- Mademoiselle Jeanne LOLLICHON, Notaire salariée

✚ **Au titre de la Chambre syndicale des agences immobilières**

- Monsieur BONTANT Henri, Président
- Monsieur JEANGERARD Roger, Agent immobilier
- Monsieur DEGOUT Jean-Claude, Agent immobilier
- Monsieur LARREY Jean-Louis, Agent immobilier

✚ **Au titre de l'Association Te Tia Ara**

- Monsieur Christophe PSYCHOGIOS, 2ème Vice-président