

# GUIDE

LOCATAIRE ET PROPRIETAIRE

**DROITS  
ET  
OBLIGATIONS**





INSTITUT  
DE LA  
CONSOMMATION  
PU'AIMAMAURA'A

# SOMMAIRE



<b>LES OBLIGATIONS DES PARTIES</b> .....	<b>2</b>
LES TEXTES APPLICABLES.....	2
LE PRINCIPE.....	2
Les principales obligations du bailleur.....	2
Les principales obligations du locataire.....	2
COMMENT EVITER LES LITIGES ?.....	3
1 - Etablir un contrat de location.....	3
2 - Etablir un état des lieux, un inventaire et un état du mobilier contradictoires.....	3
EN CAS DE PROBLEMES, QUE FAIRE ?.....	3
1 - Le propriétaire ne respecte pas ses obligations.....	3
2 - Le locataire n'honore pas ses engagements.....	4
3 - La restitution du dépôt de garantie dans les délais.....	4
Cas particulier des locations meublées.....	4
<b>L'ETAT DES LIEUX</b> .....	<b>5</b>
QU'EST-CE QU'UN ETAT DES LIEUX ?.....	5
Que dit la Loi ?.....	5
Condition et forme.....	5
Contenu.....	5
<b>LE DEPOT DE GARANTIE (OU CAUTION)</b> .....	<b>7</b>
A quoi sert la caution ?.....	7
Quel est son montant ?.....	7
Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?.....	7
Le bailleur peut-il utiliser la caution pendant la location ?.....	7
En cours de location, la caution peut-elle être révisée ?.....	7
Quand la caution doit-elle être restituée ?.....	7
Le bailleur peut-il alors retenir tout ou partie de la caution jusqu'à l'apurement des comptes ?.....	8
Quelles sommes le bailleur peut-il retenir sur la caution ?.....	8
Le bailleur refuse de restituer la caution, que faire ?.....	8
<b>LA RESILIATION DU BAIL</b> .....	<b>9</b>
A - RESILIATION PAR LE PROPRIETAIRE.....	9
1 - L'inexécution par le locataire de ses obligations contractuelles.....	9
2 - L'exercice du droit de reprise.....	10
B - RESILIATION PAR LE LOCATAIRE.....	10
Le refus de renouvellement du contrat.....	11
<b>LA RUPTURE DU CONTRAT</b> .....	<b>12</b>
A - RUPTURE A L'INITIATIVE DU PROPRIETAIRE.....	12
1 - La résiliation en cours de bail (résiliation anticipée).....	12
2 - La résiliation en fin de bail.....	12
B - RUPTURE A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE.....	13
<b>ENTRETIENS ET REPARATIONS</b> .....	<b>14</b>
DANS LE CADRE D'UNE LOCATION MEUBLEE.....	14
DANS LE CADRE D'UNE LOCATION NUE (NON MEUBLEE).....	14
I - PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF.....	14
II - OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES.....	15
III - PARTIES INTERIEURES.....	15
IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE.....	15
V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATION D'ELECTRICITE.....	16
VI - AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION.....	16
<b>LES CHARGES RECUPERABLES</b> .....	<b>17</b>
I - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES.....	17
II - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES.....	18
III - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES.....	19
IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION.....	19
V - ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION.....	20
VI - HYGIENE.....	20
VII - EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION.....	21
<b>L'AGENT IMMOBILIER</b> .....	<b>22</b>



**LOCATION  
D'HABITATION**

# LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Etre informé de l'ensemble des obligations à la charge du propriétaire et de celles qui incombent au locataire permettrait de réduire considérablement les difficultés qui surviennent dans l'exécution du contrat de location d'habitation. Quelles sont les règles dans ce domaine ? Comment éviter les litiges ? Que faire en cas de problème ?

## LES TEXTES APPLICABLES :

**En matière de logement non meublé (location nue)**, ce sont les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs qui s'appliquent.

**S'agissant des locations meublées**, celles-ci sont régies par le droit commun à savoir les dispositions du **Code Civil** et notamment les **articles 1719 à 1727** relatifs aux obligations du bailleur et les **articles 1728 à 1735** qui précisent celles du locataire ainsi que les dispositions de la **délégation n° 62-35 modifiée du 18 mai 1962**.

A ces textes s'ajoutent les décisions jurisprudentielles rendues en la matière qui viennent préciser les règles établies.

## LE PRINCIPE :

### *Les principales obligations du bailleur :*

**Le propriétaire doit :**

- délivrer la chose louée ;
- entretenir la chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée ;
- en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- déclarer sa location au service des contributions directes.

### *Les principales obligations du locataire :*

**Le preneur est tenu :**

- de payer aux termes convenus, le loyer et les charges récupérables dont le détail est fixé par le décret n° 87-713 du 26 août 1987<sup>(1)</sup> sous la forme d'une liste limitative ;
- d'user de la chose louée en bon père de famille ;
- à une obligation de conservation de la chose louée. Cette obligation lui impose d'effectuer les "réparations locatives" dont la liste est fixée par le décret n° 87-712 du 26 août 1987<sup>(2)</sup>, de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le contrat de location et les menues réparations. De même, cette obligation le rend responsable des dégradations et des pertes de la chose louée ;
- enfin, la loi du 6 juillet 1989 qui s'applique aux locations nues à l'exclusion des locations meublées, impose au locataire de s'assurer contre les "risques locatifs".

## En résumé :

**Tout ce qui est important et tenant à la structure du logement est à la charge du propriétaire (par exemple, les réparations des toitures et des murs).**

**Les réparations de menu entretien correspondant à l'usage courant de la chose sont du ressort du locataire.**

**(1) Rendu applicable sur le territoire de la Polynésie française par décret n° 99-667 du 26 juillet 1999.**

**(2) Rendu applicable sur le territoire par décret n° 99-667 du 26 juillet 1999**



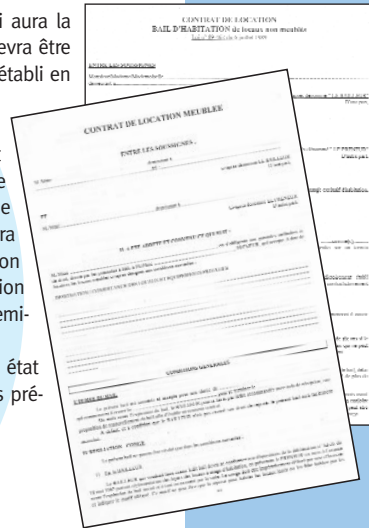
## COMMENT EVITER LES LITIGES ?

### 1 - Etablir un contrat de location :

Le contrat devra être le plus précis afin de laisser le minimum de points possibles dans le doute, et ce, dans l'intérêt des deux parties. Il convient de bien déterminer l'ensemble des droits et obligations de chacune des parties. En effet, le contrat constitue "la loi des parties" sous réserve que ses dispositions ne soient pas contraires à la Loi. En pratique, les propriétaires inscrivent systématiquement des clauses qui leur sont favorables, mais le locataire a la possibilité de négocier certaines clauses contractuelles afin de ne pas avoir à supporter une liste d'obligations trop lourdes, par exemple la date de paiement du loyer, le délai de restitution de la "caution" (qui ne peut excéder deux mois pour les locations nues), la nature des réparations à effectuer par le locataire qui seront déduites du loyer...

### 2 - Etablir un état des lieux, un inventaire et un état du mobilier contradictoires :

Plus l'état du logement sera précis, plus il sera facile de déterminer celui qui aura la charge de la remise en état des lieux. Le document appelé « état des lieux » devra être « contradictoire » c'est-à-dire signé par les deux parties. Il doit être également établi en double exemplaire : un pour le propriétaire, un pour le locataire. Il peut être effectué par voie d'huissier mais aussi sous seing privé c'est-à-dire par les parties elles-mêmes. Dans le cas où à l'entrée dans les lieux, aucun état des lieux n'aura été établi, les lieux sont réputés avoir été remis en bon état. Le locataire aura donc tout intérêt à le faire pour ne pas se voir infliger des frais de réparations pour des dégâts qu'il n'a pas commis. A l'inverse, le propriétaire aura tout intérêt à faire effectuer un état des lieux au départ du locataire, même en son absence (par voie d'huissier dans ce cas) afin de justifier l'utilisation de la caution et de pouvoir réclamer au locataire le paiement du supplément des frais de remise en état de son logement si le dépôt de garantie était insuffisant. Dans le cas d'une location meublée, outre l'état des lieux, un inventaire et un état du mobilier doivent être établis dans les mêmes conditions que les documents précédents.



## EN CAS DE PROBLEMES, QUE FAIRE ?

### 1 - Le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

Le locataire devra en tout premier lieu envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception afin de faire-part au propriétaire, de manière officielle, de l'ensemble des problèmes rencontrés. Dans la mesure où le propriétaire ne donne pas de suite ou s'il refuse de réaliser les travaux qu'il doit en principe effectuer, le locataire devra alors saisir le tribunal pour obliger le propriétaire à respecter ses engagements.

**Attention : Le locataire ne peut pas cesser de payer son loyer pour obliger le propriétaire à effectuer les travaux nécessaires ; une telle démarche risque même de provoquer la rupture du contrat avec tous les torts pour non-paiement du loyer. La seule démarche à**



## LES OBLIGATIONS DES PARTIES

effectuer serait par contre de saisir le Juge des Référé et d'obtenir l'autorisation de consigner le loyer en attendant la réalisation des travaux nécessaires. Par la suite, le locataire pourra saisir le Tribunal Civil d'Instance pour réclamer un abatement du loyer pour trouble de jouissance (art. 1726 du Code Civil).

### **2 - Le locataire n'honore pas ses engagements :**

Dans ce cas, le propriétaire devra effectuer des réclamations par écrit et accorder un délai au locataire pour se conformer aux termes du contrat. En ce qui concerne le non-paiement du loyer, ce manquement pourra provoquer la rupture du contrat et dans ce cas, le propriétaire devra respecter les termes figurant dans la clause résolutoire. Le propriétaire pourra avec beaucoup de facilité réclamer le remboursement par le locataire des frais d'huissier engagés dans une telle affaire si de telles dispositions ont été inscrites dans le contrat (voir chapitre sur la rupture du bail d'habitation).

### **3 - La restitution du dépôt de garantie dans les délais :**

En pratique, à titre de garantie, le propriétaire exige souvent outre le cautionnement d'une personne garante, un dépôt de garantie communément appelé "caution".

Le dépôt de garantie sert à garantir l'exécution des obligations qui incombent au locataire. Il ne produit pas intérêt au profit du locataire. A la fin du contrat de location se pose souvent le problème de sa restitution, soit que le propriétaire refuse de rendre le dépôt de garantie, soit que le locataire présumant des difficultés pour le récupérer, anticipe le problème en ne payant pas les derniers mois de loyer.

Le législateur de 1989 a prévu qu'il soit restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite des sommes restant dues au bailleur (impayés, réparations, charges...) sous réserve qu'elles soient justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde de la "caution" restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au profit de ce dernier.

### **Cas particulier des locations meublées :**

Devant le silence de la Loi, le dépôt de garantie est soumis au principe de la liberté contractuelle. Contrairement aux dispositions de la loi de 1989 qui précisent que son montant ne peut excéder deux mois de loyer en principal, il n'existe pas de plafonnement du montant du dépôt de garantie, ni de délai de restitution.

A défaut de restitution de la "caution" dans le délai prévu par le contrat, le locataire devra la solliciter auprès du propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, puis par voie d'huissier afin de pouvoir bénéficier des intérêts légaux.

### **Attention :**

**On ne peut compenser les derniers mois de loyer avec le dépôt de garantie.**

**En pratique, le locataire présumant que le bailleur tardera à restituer la "caution", anticipe le problème en quittant le logement sans payer les derniers mois de loyer. Or, un tel procédé est illégal. En riposte, le bailleur, dans pareil cas, pourra lui adresser un commandement de payer par voie d'huissier dont il devra assumer le coût, et pourra également pratiquer une saisie conservatoire de ses meubles. En outre, le locataire peut être condamné à payer l'indemnité prévue dans la clause pénale insérée dans le contrat ainsi qu'aux dépens.**

# L'ETAT DES LIEUX



LOCATION  
D'HABITATION

## QU'EST-CE QU'UN ETAT DES LIEUX?

L'état des lieux est un document qui se rapporte aux caractéristiques du logement mis en location.

### Que dit la Loi ?

La loi du 6 juillet 1989 applicable aux locations nues prévoit que l'état des lieux doit être joint au contrat de location remis au locataire. En revanche s'agissant des locations meublées, il convient de se référer aux dispositions du Code Civil, lesquelles n'obligent pas les parties à le dresser ni à le joindre au contrat.

En effet, l'article 1730 du code civil dispose : **“S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure”.**

Et l'article 1731 énonce : **“S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire”.**

Ce document établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire doit être remis au moment de la remise des clés et de leur restitution en fin de bail. Il peut arriver à défaut d'accord entre les parties, que ce soit un huissier qui procède à l'état des lieux à l'initiative de l'une d'elle. Dans ce cas, les frais sont partagés par moitié.

### Condition et forme :

Un état des lieux peut être un simple document établi sur papier libre. Il doit toujours être **daté et signé** par le propriétaire ou son mandataire (généralement un agent immobilier) et le locataire. L'état des lieux est toujours établi en deux exemplaires, chacun d'eux est ensuite remis aux parties.

A défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives sauf si c'est le bailleur qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Ce sera donc au propriétaire qu'il appartiendra, le cas échéant, de faire la preuve que le locataire n'a pas rempli ses obligations normales d'entretien du logement loué.

### Contenu :

L'état des lieux doit mentionner :

- La date d'entrée dans les lieux du locataire, sa date de sortie et éventuellement sa nouvelle adresse ;
- Le nom et l'adresse du propriétaire ;
- Le nom et l'adresse du locataire ;
- La désignation du logement loué: appartement, maison individuelle...
- Les éléments d'équipement dont dispose le logement, pièce par pièce, ainsi que l'appréciation de l'état de ceux-ci. Il s'agit des évier, hotte aspirante, système de ventilation, installations sanitaires (baignoires, douches, toilettes, lavabos), robinetterie, revêtement des sols, des murs, des plafonds, installations électriques, etc.



**LOCATION  
D'HABITATION**

# L'ÉTAT DES LIEUX

- Les observations complémentaires: chacune des parties pendant le constat doit faire part de ses remarques et les faire inscrire dans le document. C'est donc au locataire d'être particulièrement vigilant afin qu'il ne soit pas imputé, au moment de son départ, un dommage qui n'est pas de son fait ou qui existait au moment de son entrée dans les lieux mais qu'il n'avait pas remarqué.
- Le lieu de rédaction, la date et la signature des parties ;
- La mention "établi en double exemplaires, dont un remis au locataire qui le reconnaît".

Annexe 1

## ÉTAT DES LIEUX

ENTRÉE LE : \_\_\_\_\_  
 SORTIE LE : \_\_\_\_\_

N° Bail	Type	Nom et adresse du propriétaire			Adresse du logement			Classe	Nom Prénom de l'occupant										
Composition	Cuisine	Salle à manger	Salon	CHAMBRES					Salle de bain	Salle d'eau WC	Cabinet de toilette	WC	Vestibule Hall	Coulis	Remise	Garage	Terrasse balcon	Jardin	
				1	2	3	4	5											6
Plafond																			
Panuel serrillage																			
Moquelette																			
Poutres bois																			
Parquet moiré																			
Parquet																			
Volets																			
Fermetures																			
Installation électrique																			
Installation gaz																			
Climatisation eau																			
Cruc																			
Placards																			
Peinture églomisé																			
Peinture standard																			
Remise en état - Réparations à la charge de l'occupant							Remise en état - Réparations à la charge du bailleur			"tu et accepté" Signature du bailleur									
Estimations : Dégradations : Améliorations :																			
Légende : N = Neuf, B = 1/2																			

Annexe 2

## INVENTAIRE ET ÉTAT DU MOBILIER

CUISINE	Q	E	BALCON	Q	E	SALLE À MANGER	Q	E	CHAMBRES					Q	E	TERRASSE	Q	E	
									1	2	3	4	5						6
Cuiseurs						Meuble bar			Table										
Refrigerateur						Buffet table			Chaise										
Table						Refrigerateur			Dressoir										
Chaise						Cantap			Bufler										
Tabouret						Tige table			Commode										
Tabourets menuis						Chaudron			Armoire										
Éléments bois						Verser			Penderie										
						Falotier			Coiffeuse										
						Table TV			Meuble										
						Tableaux			Table de chevet										
						Commode			Chaise										
						Meuble d'art			Bureau										
						Meuble d'art			Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise										
									Tabouret										
									Meuble										
									Commode										
									Bureau d'art										
									Chaise</										



# LE DEPOT DE GARANTIE (OU CAUTION)



LOCATION  
D'HABITATION

Qu'on l'appelle caution ou dépôt de garantie, c'est toujours une grosse dépense en début de location et c'est souvent un sujet de discorde au moment du départ.

C'est la loi du 6 juillet 1989 qui régit l'objet de la caution, son montant et ses modalités de remboursement. Mais ce texte laisse en dehors de son champ d'application les locations meublées qui ne sont régies que par le contrat (écrit ou verbal) qui lie le locataire et le bailleur, et par le Code Civil.

## *A quoi sert la caution ?*

Elle sert à garantir la bonne exécution du contrat par le locataire et en particulier le paiement du loyer et des charges, le bon entretien et la restitution du logement en bon état en fin de location.

## *Quel est son montant ?*

Elle peut tout au plus être égal à deux mois de loyer en principal, c'est à dire hors charges. Mais si le contrat prévoit que le loyer est payable d'avance et pour une durée supérieure à deux mois, aucune caution ne peut être demandée : le législateur a en effet considéré que le bailleur disposait alors d'une garantie suffisante.

## *Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?*

Sous la forme du cautionnement d'une tierce personne, oui.

Sous la forme de versements supplémentaires, non. La caution est censée garantir tous les risques liés à la location et aucun autre dépôt ne peut être demandé (pour l'usage du téléphone par exemple).

## *Le bailleur peut-il utiliser la caution pendant la location ?*

Tout à fait, il peut en effet utiliser à sa guise la caution, la dépenser ou la placer de façon à en tirer profit.

Sa seule obligation est d'en restituer le montant en fin de location.

**Remarque : Si la caution est sous forme de chèque bancaire, il est légitime que le bailleur puisse l'utiliser, sa validité étant de 1 an et 8 jours.**

## *En cours de location, la caution peut-elle être révisée ?*

Non, elle reste fixe pendant toute la durée de la location. Elle ne peut donc être réajustée au moment de la révision annuelle du loyer, ni même lors du ou des renouvellements du contrat. Très rapidement, cette somme ne sera donc plus égale aux deux mois de loyer qu'elle représentait au départ, mais rien n'empêche le bailleur de la faire fructifier de façon à ce qu'elle conserve sa valeur.

## *Quand la caution doit-elle être restituée ?*

Dès que possible, bien sûr. Mais la Loi accorde au bailleur un délai de deux mois après la remise des clefs pour faire les comptes.

Mais si la caution n'est pas restituée au locataire dans les deux mois suivant son départ, le solde restant dû après arrêté des comptes produit intérêt à son profit au taux légal, non sur la durée de la location, bien sûr, mais pour le temps où la somme aura été abusivement retenue.

Source :

Loi n° 89-462  
du 6 juillet 1989  
publiée  
au JOPF du 12  
novembre 1998



**LOCATION  
D'HABITATION**

## **LE DEPOT DE GARANTIE (OU CAUTION)**

Ce délai de deux mois n'est pas toujours suffisant pour connaître avec précision les sommes dont le locataire peut être redevable, en particulier si la régularisation annuelle des charges n'a pas encore été faite.

### ***Le bailleur peut-il alors retenir tout ou partie de la caution jusqu'à l'apurement des comptes ?***

Oui, ont répondu les juges, et dans ce cas les intérêts de retard éventuellement dûs ne courent pas de la date de remise des clés, mais de la date à laquelle le bailleur aura été en mesure d'arrêter les comptes.

### ***Quelles sommes le bailleur peut-il retenir sur la caution ?***

Le solde des charges locatives (à condition qu'elles soient dûment justifiées par des factures tenues à disposition des locataires), les frais engagés pour la remise en état du logement (mais le locataire n'est pas responsable des dégradations qui résultent d'un cas de force majeure, d'une faute du bailleur ou de l'usure normale des lieux) qui doivent correspondre à des factures acquittées.

### ***Le bailleur refuse de restituer la caution, que faire ?***

Certains locataires pensent éviter la question en ne payant pas le ou les derniers mois de loyers, mais attention, le propriétaire pourra exiger le paiement du loyer au terme convenu par le bail.

Si le bailleur n'a pas restitué la caution dans les deux mois suivant le départ du locataire, celui-ci pourra lui faire parvenir une injonction de payer en adressant une requête au Président du tribunal de première instance de Papeete, après avoir essayé de régler le litige à l'amiable.

# LA RESILIATION DU BAIL



**LOCATION  
D'HABITATION  
MEUBLEE**

Dans le cas d'une location meublée, les parties peuvent librement convenir de la durée du bail, qu'elle soit déterminée ou indéterminée. A défaut de contrat écrit, le bail est réputé conclu à durée indéterminée. En principe, le bail prend fin à la date convenue par les parties. Mais sa résiliation anticipée est toujours possible. Toutefois, la réglementation, la jurisprudence et éventuellement votre contrat organisent la rupture du contrat.

## A - RESILIATION PAR LE PROPRIETAIRE

La **délibération n° 62-35 du 18 mai 1962** précise que le locataire a droit au maintien dans les lieux mais fixe aussi les conditions du droit de reprise par le propriétaire (que le contrat soit à durée déterminée ou indéterminée).

Le propriétaire peut mettre fin au contrat notamment dans les cas suivants :

- 1) L'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ;
- 2) Le propriétaire souhaite exercer son droit de reprise.

### **1 - L'inexécution par le locataire de ses obligations contractuelles**

**Dans le cas où le locataire ne respecte pas ses obligations principales**, et notamment le paiement du loyer, celui-ci rompt unilatéralement le contrat. Dans pareil cas, le propriétaire a la possibilité d'agir en justice à l'encontre du locataire défaillant en introduisant au choix, soit :

- une action en paiement ;
- une action en résolution pour inexécution ;
- une action en résiliation du bail ;
- demande d'expulsion du locataire qui refuse de quitter les lieux alors qu'il est déchu de tout titre d'occupation.

**Dans le cas où une clause résolutoire a été insérée au contrat, le propriétaire pourra adresser au locataire par lettre simple ou recommandée, un commandement de payer voire une sommation de payer par voie d'huissier, indiquant qu'il fait usage de la clause résolutoire.** Le locataire dispose alors d'un délai dont la durée est fixée par ladite clause, pour exécuter son obligation.

A l'expiration de ce délai, si le commandement ou la sommation est resté infructueux, le propriétaire pourra demander au juge du Tribunal de Première Instance ou au juge des référés, l'application de la clause résolutoire. De plus, il pourra demander au juge des référés de rendre une ordonnance d'expulsion à l'encontre du locataire qui refuse de quitter les lieux.

Le propriétaire fait l'avance des frais d'huissier et de justice, mais leur remboursement est possible dans la mesure où il aura été prévu par le contrat ou prononcé par une décision de justice.

**Si la clause résolutoire n'apparaît pas dans le contrat ou en l'absence de tout contrat de bail**, dans ce cas, le propriétaire devra obligatoirement s'adresser au juge du fonds pour obtenir la résiliation du bail et le paiement des loyers impayés, après avoir préalablement mis en demeure le locataire de régler sa dette.



**LOCATION  
D'HABITATION  
MEUBLEE**

# LA RESILIATION DU BAIL

## 2 - L'exercice du droit de reprise

La délibération de 1962 prévoit deux motifs justifiant l'exercice du droit de reprise :

**Le propriétaire souhaite habiter sa maison ou la faire habiter par ses proches.**

Dans ce cas, **il doit donner congé par acte d'huissier au locataire en respectant un délai de préavis de six mois**. Les bénéficiaires de la reprise sont le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui exerce son droit de reprise doit faire occuper les locaux ou les faire occuper par ses proches dans un délai de deux mois et pendant deux ans. A défaut, le locataire injustement évincé pourra lui demander le versement d'une indemnité correspondant au montant annuel du loyer.

**Le propriétaire souhaite faire reconstruire sa maison ou lui apporter des modifications justifiant son évacuation.**

Pour obtenir le départ du locataire, le propriétaire doit envoyer un préavis de six mois par voie d'huissier indiquant le motif de la reprise et portant référence à la décision autorisant les travaux.

Une fois les lieux vacants, le propriétaire est tenu de commencer les travaux dans les 3 mois sous peine des pénalités vues dans le cas précédent (a).

## B - RESILIATION PAR LE LOCATAIRE

On doit faire une distinction selon qu'il s'agit d'un bail à durée déterminée ou à durée indéterminée.

En effet, dans le cas **d'un contrat à durée déterminée**, la rupture anticipée est exceptionnelle. Elle ne peut intervenir que d'un commun accord des parties ou en cas de force majeure (article 1148 du code civil) rendant totalement impossible l'utilisation des lieux loués.

En revanche, lorsqu'un **contrat a été conclu pour une durée indéterminée** ou en l'absence de contrat écrit, le locataire peut y mettre fin à tout moment en respectant toutefois un délai de préavis fixé par l'usage des lieux (article 1736 du code civil). L'usage des lieux a fixé le délai de préavis à un mois (jurisprudence locale).

En cas de départ anticipé du locataire ou d'inexécution de ses obligations contractuelles (ex.: il ne paie pas ses loyers), le propriétaire pourra faire jouer la clause résolutoire insérée au contrat ou contraindre celui-ci à exécuter ses obligations sur le fondement de l'article 1184 du Code Civil, grâce à une décision ayant force exécutoire (ex.: une injonction de payer ou un jugement donnant droit à une demande en paiement introduite par le propriétaire) ou alors demander la résolution judiciaire du contrat avec dommages et intérêts.



## ***Le refus de renouvellement du contrat***

Le locataire peut renoncer au bénéfice du renouvellement du bail comportant une tacite reconduction, dans ce cas, il doit en informer son propriétaire par lettre recommandée (ou selon la procédure indiquée au contrat) en respectant un délai de préavis d'un mois ou deux (selon les dispositions contractuelles) avant l'expiration du bail.

NB : Lorsque le congé est à l'initiative du propriétaire, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux. Il peut donc quitter les lieux avant l'expiration du délai de 6 mois et sans pénalités.

Mais si l'initiative du congé vient du locataire, il sera tenu de payer ses loyers jusqu'à la fin de son préavis même s'il rend les clés avant, et sauf si le logement se trouve occupé par un autre locataire en accord avec le bailleur.

## **ATTENTION !**

**En aucun cas, le locataire ne pourra imposer au propriétaire la compensation des derniers mois de loyers par la "caution". De même, le propriétaire ne saurait se réserver le droit de conserver la "caution" pour pénaliser le locataire qui aura donné congé en cours de bail.**

---

*Sources :*  
*Délibération*  
*n° 62-35 du*  
*18 mai 1962*  
*portant*  
*réglementation*  
*des loyers*  
*des locaux*  
*à usage*  
*d'habitation ;*  
*Code Civil :*  
*articles*  
*1708 à 1762*



**LOCATION  
D'HABITATION  
NUE**

# LA RUPTURE DU CONTRAT

**Les locations nues** (non meublées) sont régies par la **loi du 6 juillet 1989** qui précise que la durée du bail ne peut être inférieure à 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique et de 6 ans lorsqu'il est une personne morale. Bien que la loi de 1989 exige la rédaction d'un écrit, le bail verbal est réputé valable trois ans à partir de la date de sa conclusion. En principe, le bail prend fin au terme convenu, mais sa résiliation anticipée est toujours possible. Toutefois, la loi, la jurisprudence et éventuellement votre contrat organisent la rupture du contrat.

## **A - RUPTURE A L'INITIATIVE DU PROPRIETAIRE :**

### **1 - La résiliation en cours de bail (résiliation anticipée) :**

**Le propriétaire ne peut donner congé à son locataire, en cours de bail, que si ce dernier ne respecte pas ses engagements.** Le bailleur reproche au locataire d'avoir failli à ses obligations de payer les loyers, les charges, ou de verser le dépôt de garantie ou encore de ne pas avoir souscrit de contrat d'assurance contre les risques locatifs.

**S'il existe une clause résolutoire dans le contrat**, prévoyant la résiliation de plein droit du contrat pour ces motifs, le bailleur n'aura pas besoin de s'adresser au juge pour demander la résiliation du contrat. Après avoir envoyé un commandement de payer resté sans effet pendant deux mois (délai ramené à un mois lorsque le locataire n'a pas souscrit de police d'assurance), il pourra engager une procédure d'expulsion en adressant une requête au juge des référés.

**En revanche si aucune clause résolutoire n'apparaît dans le contrat**, le propriétaire devra préalablement demander au juge civil la résiliation du contrat.

NB : La résiliation de plein droit par le jeu d'une clause résolutoire n'est possible que pour les motifs précités (c'est à dire : non paiement des loyers, défaut de dépôt de garantie, non souscription de contrat d'assurance).

### **2 - La résiliation en fin de bail :**

Elle n'est possible que dans 3 cas :

#### **L'exercice du droit de reprise :**

- pour habiter lui-même son logement,
- ou le faire habiter par ses proches (conjoint ou concubin notoire, ascendants, descendants et ceux de son conjoint ou concubin).

Le congé donné au locataire doit indiquer les noms et adresses du bénéficiaire de la reprise sinon il est nul.

#### **La décision de vendre le logement :**

Le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose d'un délai de réflexion de deux mois.



**Le motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.**

Par exemple, des retards systématiques dans le paiement du loyer et des charges, des troubles de voisinage répétés, une sous-location ou des travaux non autorisés... Pour tout motif invoqué par le bailleur, celui-ci doit être en mesure de prouver son sérieux et le justifier.

**Dans ces 3 cas, le propriétaire doit donner congé au locataire avec un délai de préavis de 6 mois avant la fin du bail. Ce congé doit impérativement indiquer le motif allégué et doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier.**

NB: Si le locataire est marié, le propriétaire doit envoyer un courrier à chacun des époux.

## **B - RUPTURE A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE :**

Le locataire peut donner congé **à tout moment** à son propriétaire avant l'échéance du bail à condition de respecter **un préavis de trois mois** et d'envoyer son congé par **lettre recommandée avec avis de réception** ou par **huissier**. Ce délai de préavis est ramené à un mois pour le locataire qui pour des raisons professionnelles ou de santé justifiera son congé.

NB : Lorsque le congé est à l'initiative du propriétaire, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux. Il peut donc quitter les lieux avant l'expiration du délai de 6 mois sans pénalités.

Mais si l'initiative du congé vient du locataire, il sera tenu de payer ses loyers jusqu'à la fin de son préavis de 3 mois même s'il rend les clés avant (sauf s'il trouve un autre locataire et que le bailleur l'accepte).

### **ATTENTION!**

**En aucun cas, le locataire ne pourra imposer au propriétaire la compensation des derniers mois de loyers par la "caution". De même, le propriétaire ne peut se réserver le droit de conserver la "caution" pour pénaliser le locataire qui a donné congé en cours de bail.**

**Source :**  
**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**  
**publiée au**  
**JOPF du 12**  
**novembre 1998.**



**LOCATION  
D'HABITATION**

# ENTRETIENS ET REPARATIONS

Selon les dispositions de l'article 1720 du code civil, « le bailleur (propriétaire) est tenu de délivrer la chose (maison ou appartement) en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

**Cependant, certains travaux d'entretien ou de réparation sont à la charge du locataire. De plus, il est important de faire la distinction entre une location meublée et une location nue, les textes de référence n'étant pas les mêmes.**

## **DANS LE CADRE D'UNE LOCATION MEUBLEE :**

Selon la jurisprudence locale,

**Entre dans la catégorie des réparations locatives à la charge du locataire :**

- la réfection de la peinture lorsqu'elle tend seulement à rendre le local loué plus agréable ;
- les dégradations résultant d'un défaut d'entretien ;
- la propreté des lieux à son départ ;
- la réfection du revêtement de sol ;
- la réparation des meubles, chauffe-eau, cuisinière, frigidaire, machine à laver.

**Et dans celles des grosses réparations à la charge du propriétaire :**

- la réparation de la toiture, des murs et des placards ;
- la réparation du carrelage des murs et de l'habillage des pignons, la pose d'un joint étanche le long des encadrements, la réfection du système d'évacuation des eaux usées ;
- le remplacement des meubles et appareils rendus hors d'usage par la vétusté ;
- la réfection des puisards et fosses septiques, ainsi que leur vidange ;
- la construction d'une balustrade de protection en un endroit où le bailleur a modifié la forme de la chose louée en la rendant plus dangereuse.

## **DANS LE CADRE D'UNE LOCATION NUE (NON MEUBLEE) :**

C'est le Décret n° 87-712 du 26/08/1987 rendu applicable sur le territoire par le Décret n° 99-667 du 26/07/99 qui fixe la liste des réparations locatives à la charge du locataire. Cette liste doit obligatoirement être jointe au contrat de location. La notion «de réparations locatives » est définie comme étant des 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 privatif, dont voici l'énumération :

### **I – PARTIES EXTERIEURES dont le locataire à l'USAGE EXCLUSIF**

**A. JARDINS PRIVATIFS :**

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparations 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, CHENEAUX et GOUTTIERES :**

- Dégorgement des conduits.

**Sources :**

**Code Civil.**

**Décret**

**n° 87-712 du**

**26 août 1987**

**(liste**

**à annexer**

**aux contrats**

**de location).**





## **II – OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES**

### **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'OCCUPATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :**

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

### **D. SERRURE ET VEROUS DE SECURITE**

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

### **E. GRILLE**

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

## **III – PARTIES INTERIEURES**

### **A. PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS**

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements 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 sols, 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.



**LOCATION  
D'HABITATION**

## **ENTRETIENS ET REPARATIONS**

### **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.

### **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.

## **VI – EQUIPEMENTS D'INSTALLATION D'ELECTRICITE**

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

## **VI – AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION**

### **A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :**

- Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, glaces et miroirs.

### **B. MENUES REPARATIONS NECESSITEES PAR LA DEPOSE DES BOURRELETS.**

### **C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT DES JOINTS DES VIDOIRS.**

### ***N. B. :***

Le décret relatif aux charges récupérables concernera davantage les locaux soumis au régime de la copropriété (lotissement, local dans un immeuble), tandis que le second texte aura plus vocation à s'appliquer aux logements individuels.

# LES CHARGES RECUPERABLES



**LOCATION  
D'HABITATION**

**Dans le cadre exclusif des locations nues (locations non-meublées)** les dispositions du décret n°87-713 du 26/08/87 rendu applicable sur le territoire par le décret n°99-667 du 26/07/99 fixe la liste des charges récupérables par le propriétaire auprès du locataire. L'article 2 de ce décret précise : « qu'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 ».

- a) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

## I – ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

### **DEPENSES D'ELECTRICITE, DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :**

#### **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 A DES PRODUITS OU À DU PETIT MATERIEL D'ENTRETIEN (chiffons, graisses et huiles nécessaires) ET AUX LAMPES D'ECLAIRAGE DE LA CABINE.**

#### **C) MENUES REPARATIONS**

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

**Source :**  
**Décret**  
**n° 87-713 du**  
**26 août 1987**  
**(liste à**  
**annexer**  
**aux contrats**  
**de location)**



**LOCATION  
D'HABITATION**

## **LES CHARGES RECUPERABLES**

### **II – EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES**

#### **DEPENSES RELATIVES :**

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- à 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, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L35-5 du Code de la Santé Publique] ;

- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- à l'électricité ;
- au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

#### **DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS**

##### **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 réfections des presses-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 contrôle 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 des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières et carreaux de 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 fluides frigorigènes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

##### **B) MENUES REPARATIONS DANS LES PARTIES COMMUNES OU SUR DES ELEMENTS D'USAGE COMMUN :**

- réparation de fuites sur raccords et joints ;



- remplacement des joints, clapets et presse-étoupe ;
- 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 ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES :**

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

### **DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :**

#### **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'a-quastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérifications 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 chasse d'eau.

#### **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 joints cloches des chasses d'eau.

## IV – PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

### **DEPENSES RELATIVES :**

- à l'électricité ;
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté.



**LOCATION  
D'HABITATION**

## **LES CHARGES RECUPERABLES**

### **EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATION**

- entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

### **ENTRETIEN DE PROPRETE : FRAIS DE PERSONNEL**

Selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste.

## **V – ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION**

*(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)*

### **DEPENSES RELATIVES :**

- à l'électricité ;
- à 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.

### **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.

### **PEINTURE ET MENUES REPARATIONS DES BANCS DE JARDIN ET DES EQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGE.**

## **VI – HYGIENE**

### **DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES**

- sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
- produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

### **EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT**

- entretien et vidange des fosses d'aisance ;
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.



## ***ELIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL***

Selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste.

## **VII – EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION**

### ***FOURNITURE D'ENERGIE NECESSAIRE A LA VENTILATION MECANIQUE, 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.

### ***DIVERS :***

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires ;
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

### ***N. B. :***

Les parties peuvent également, dans un souci de clarification et dans le cadre d'une **location meublée**, décider de se soumettre aux dispositions des deux décrets.



**INFO**

# L'AGENT IMMOBILIER

La profession d'agent immobilier est réglementée par la délibération n°90-40/AT du 15 février 1990 modifiée et son arrêté d'application du 15 février 1994. Cette réglementation vise à mieux organiser cette profession et à protéger le consommateur. L'agent immobilier est une personne physique ou une société qui prête, de manière habituelle, son concours à la conclusion de contrats d'opérations immobilières (tels l'achat, la vente, l'échange, la location de terrains, maisons ou fonds de commerce), ainsi que la gestion immobilière.

Pour exercer, il doit être titulaire d'une **carte professionnelle** délivrée par le Président de la Polynésie française. Ses collaborateurs doivent être détenteurs d'une habilitation établie par le titulaire de la carte professionnelle et visée par le chef du service des affaires administratives. Le fac-similé de cette carte professionnelle d'agent immobilier doit obligatoirement être affiché dans tous les lieux où est habituellement reçue la clientèle.

La délivrance de cette carte donne au consommateur la garantie que l'agent immobilier remplit les conditions nécessaires pour exercer sa profession :

- Il dispose d'une garantie financière. Si cette garantie est de 500 000 francs, il ne peut percevoir aucun fonds sur transactions, à l'exception des sommes qui transitent chez lui pour la location et la gestion immobilière. Si elle est de 5.000.000 F cfp (5 millions), dans ce cas, il peut percevoir des fonds. Ces éléments sont indiqués sur la carte professionnelle. L'agent immobilier doit obligatoirement délivrer un reçu pour tous les paiements qu'il reçoit.
- Il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle pour l'exercice de sa profession et son contrat d'assurance le garantit pour un minimum de 30 millions de francs.

Quand vous traitez avec un agent immobilier, ou avec l'un de ses collaborateurs, l'acte juridique par lequel vous lui confiez cette mission est le mandat. Il ne pourra entreprendre ses démarches sans avoir obtenu au préalable un mandat écrit. Ce mandat doit préciser l'objet de sa mission, le montant de sa rémunération, également préciser sans ambiguïté si l'agent a ou non l'exclusivité de l'affaire concernée ainsi que la durée du mandat.

## **I – UN MANDAT ECRIT**

L'agent immobilier doit être en possession d'un mandat écrit avant toute intervention. Ce mandat comporte un numéro d'inscription sur le registre des mandats tenu par l'agent immobilier. PM: Le mandat par démarchage : Souvent, les agences immobilières font du démarchage par téléphone. Si vous êtes sollicités par elles, sachez que le mandat que vous signez à la suite de cette sollicitation doit respecter un délai de réflexion de 7 jours à Tahiti et de 30 jours dans les îles, durant lequel vous pouvez décider de ne pas donner suite en retournant le coupon détachable du mandat à l'agence.

## **II – LA MISSION DE L'AGENT IMMOBILIER**

C'est vous qui définissez la mission que vous voulez confier à l'agent immobilier. Elle peut consister uniquement en la recherche d'acheteur, locataire ou du vendeur, ou comprendre un





service complet : Recherche, négociation et rédaction de compromis de vente. Elle doit être précisée dans le mandat.

### **III – LA COMMISSION DE L'AGENT IMMOBILIER**

La réglementation locale prévoit qu'en matière de location immobilière, les honoraires ne peuvent être supérieurs à un mois de loyer. Ils sont réglés par le locataire.

En matière de vente, la rémunération de l'agent est au plus de 7% du prix de vente jusqu'à 10 millions de francs CFP et de 5% pour la tranche supérieure à 10 millions de francs CFP.

Enfin, lorsque le prix de vente excède celui indiqué dans le mandat, les honoraires sont fixés au plus à 25% de l'excédent. La commission est due si la mission a été remplie ou si l'opération a été effectivement conclue.

### **IV – LE CHOIX DU MANDAT (MANDAT SIMPLE OU EXCLUSIF)**

Le mandat simple vous permet de confier l'affaire à d'autres professionnels ou d'effectuer la recherche par vos propres moyens. En revanche, dans le cas d'un mandat exclusif, si vous trouvez un acquéreur par vous-même, sans le concours de l'agent immobilier ayant mandat exclusif, vous devrez quand même lui payer les honoraires. Attention, la clause d'exclusivité doit apparaître en caractères très apparents dans le mandat, dont un exemplaire doit d'ailleurs vous être remis.

### **V – LA DUREE DU MANDAT**

La réglementation locale énonce que "la durée du mandat d'exclusivité" devra figurer en caractères apparents dans la convention la formalisant sans autre précision. Sachez tout de même que les mandats ne comportant aucune limitation de leur validité sont interdits.

### **VI – LA REVOCATION DU MANDAT**

La révocation du mandat n'est possible qu'en cas de force majeure ou de faute de l'agent immobilier. Dans ces cas précis, un préavis d'au moins 15 jours doit être respecté et être envoyé par lettre recommandée à l'agence immobilière. En conclusion, nous vous conseillons de bien réfléchir avant de signer un mandat exclusif avec un agent immobilier. Sachez que compte tenu des contraintes du mandat exclusif, vous êtes en droit d'exiger un service plus actif de la part de l'agence : publicité dans la presse, panneau sur l'immeuble.

**Pour mieux vous protéger, consultez la liste officielle des Agents Immobiliers. Celle-ci est connue des notaires et des huissiers. Elle peut être consultée auprès du Service des Affaires Administratives (Tél. : 46.80.89) et de la Chambre Syndicale des Agents Immobiliers (Tél. : 42.80.90).**

#### *Sources*

*réglementaires :*

*Délibération*

*n°90-40/AT*

*du 15/02/1990*

*modifiée portant*

*réglementation*

*de l'exercice*

*de la profession*

*d'agent*

*immobilier,*

*Arrêté n°135/CM*

*du 15/02/1994*

*portant*

*application de*

*la délibération*

*n° 90-40 AT*

*du 15/02/90,*

*modifié par*

*Arrêté n°231/CM*

*du 07/02/2000,*

*Arrêté*

*n°312/MEC-AE*

*du 29/01/1996*

*fixant les prix*

*de certaines*

*prestations*

*de services.*



# WWW.CONSUMMATION.PF

**PRESENTATION**

Présentation

↳ Etoiles ↳ L'organigramme de l'Institut de la consommation ↳ Le rapport d'activité 2003 ↳ Le plan d'action pour 2004 ↳ L'Institut de la consommation en bref

**PRESENTATION**  
EDITO

Créé par une délibération de 1985, l'**Institut de la consommation** est un établissement public chargé de défendre les intérêts juridiques, économiques ou physiques des consommateurs. Il a pour rôle d'**informer, de former et de protéger le consommateur**.

L'accueil et l'information du public tiennent une place prépondérante dans l'activité de l'Institut, qui s'apparente à celle d'un organisme de conseil juridique gratuit. L'Institut de la consommation contribue et participe à l'information du consommateur dans de multiples domaines.

Notre adresse :  
Fare Ute dernière le garage Villiedieu  
BP 20500 FAPEETE  
Fax : 52.23.79  
Tél : 54.24.44  
[info@consommation.pf](mailto:info@consommation.pf)

**RECHERCHE**  
votre recherche

**LISTE DE DIFFUSION**  
votre email    
 S'inscrire  
 Se désinscrire

**LES LIENS DE LYC**  
[Assemblée pf](#)

**LA METEO DES PRIX**  
Clipo ou Merguez le kg  
prix maximum constaté:  
1200 FCF  
prix minimum constaté:  
995 FCF  
**CONSUMMATEUR, SOYEZ VIGILANTS !**

**FARE UTE**  
1er chemin à droite  
Rond Point  
Base Marine Nationale  
Côte de halage



## INSTITUT DE LA CONSOmmATION

Fare Ute - B.P. 20500 - 98 713 Papeete - Tahiti

Tél. 54 34 44 - Fax : 53 23 79

Email : [info@consommation.pf](mailto:info@consommation.pf)

Site web : [www.consommation.pf](http://www.consommation.pf)

Ouvert du lundi au jeudi de 7h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.

Le vendredi de 7h30 à 12h00 et de 13h00 à 15h00.



