

# CONTRAT DE LOCATION

## BAIL D'HABITATION

Texte de référence : Loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 / Arrêtés n° 1995 CM et 1996 CM du 27/12/12

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur/Madame/Mademoiselle

demeurant à .....

Tél : ..... Adresse postale : .....

Ci-après dénommé(e) "LE BAILLEUR"

ET

Monsieur/Madame/Mademoiselle

Né(e) le ..... demeurant à .....

Tél : ..... Adresse postale : .....

Ci-après dénommé(e) "LE LOCATAIRE"

### ARTICLE 1 - DES BIENS LOUÉS

<input type="checkbox"/> Locaux meublés (habitation principale)	<input type="checkbox"/> Locaux meublés (pro. et habitation)
<input type="checkbox"/> Locaux non meublés (habitation principale)	<input type="checkbox"/> Locaux non meublés (pro. et habitation)

Accessoires (garage, parking, jardin) : .....

### ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé au présent bail. Dans le mois qui suit la date de prise d'effet du contrat, le locataire peut apporter des précisions sur l'état des lieux. Le bailleur doit pouvoir répondre et constater la véracité de ces précisions. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, tel qu'applicable en Polynésie française, ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de bail, lors de la restitution des clefs, un état des lieux de sortie sera à nouveau établi contradictoirement.

### ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est établi pour une durée de : (cocher et dénombrer)

..... ans (trois ans minimum pour les locaux non meublés)

..... an(s) (un an minimum pour les locaux meublés)

Il commence à courir le ..... pour se terminer le .....

### ARTICLE 4 - LOYER

En sus des charges et conditions indiquées ci-après, le locataire s'engage à verser un loyer mensuel, payable d'avance le ..... de chaque mois, fixé pour la première année à la somme de ..... francs CFP, au bénéfice du bailleur.

Tout paiement aura lieu selon les modalités suivantes :

Le montant du loyer pourra être révisé, conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

a) Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation. b) Il doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. c) Il doit entretenir les locaux loués en état de servir à l'usage prévu par le présent bail et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état. d) Il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des biens loués. e) Lorsque des travaux essentiels à la salubrité sont nécessaires, il doit exécuter ces travaux. f) Il doit remettre gratuitement une quittance des sommes payées.

### ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement des locaux loués suivant la destination prévue.
- Répondre des pertes et des dégradations des biens loués survenues pendant la durée du bail.
- Prendre à sa charge l'entretien courant, les menues réparations et les réparations locatives.
- Laisser exécuter les travaux d'amélioration ou de maintien en état nécessaires.
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.
- S'assurer contre les risques locatifs et en justifier à la demande du bailleur.
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer sans l'accord écrit du bailleur.
- Laisser visiter les locaux (2h max/jour ouvrable) en cas de congé donné ou reçu.

### ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir la bonne et entière exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur la somme de ..... Francs CFP, (représentant au maximum un mois et demi de loyer en principal). Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt. Cette somme est restituée au locataire en fin de bail, dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, servir au paiement des loyers en cours du bail.

#### ARTICLE 8 - CONDITIONS DE CONGE

- a) **Règles communes :** Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception.
- b) **Congé par le bailleur :** Doit être justifié par reprise, vente ou motif légitime et sérieux.
- Bail de 1 an : préavis de 2 mois. |  Bail > 1 an : préavis de 6 mois.
- c) **Congé par le locataire :** Peut résilier à tout moment sous réserve de préavis.
- Bail (meublé) 1 an : préavis d'un mois. |  Bail > 1 an : préavis de trois mois.
- Délai réduit à 1 mois pour : mutation, perte d'emploi, santé (>60 ans), évacuation sanitaire.



#### ARTICLE 9 - RECONDUCTION TACITE

Si ni le bailleur, ni le locataire ne donne congé dans les conditions prescrites, le contrat est reconduit tacitement pour une durée égale à celle prévue à l'article 3.

#### ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit en cas de : non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ou non souscription d'une assurance des risques locatifs.

#### ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige entre les parties, et à défaut d'accord amiable, le tribunal de première instance de PAPEETE est seul compétent.

Fait et signé à ..... le ....., en ..... exemplaires.

**LE BAILLEUR**

"Lu et approuvé"

**LE LOCATAIRE**

"Lu et approuvé"

