Contrat de location



L’IMPORTANCE DE SIGNER UN CONTRAT

Établir un contrat de location ou bail d’habitation vous permettra d’éviter d’éventuels litiges. Il a pour but de fixer les règles du contrat entre le bailleur (propriétaire) et le locataire afin que chacun sache ce qu’il est en droit de demander et dans l’obligation de faire. Ce contrat est la loi des parties, ce qui veut dire qu’il s’impose aux parties et devant les tribunaux à condition qu’il ne soit pas contraire à la règlementation.

LES RÈGLES ESSENTIELLES POUR ÉTABLIR UN CONTRAT

Il doit être rédigé par **écrit** et **signé par les deux parties** :

* le bailleur (propriétaire) ou une agence immobilière mandatée par lui d’une part,
* et le futur locataire ou une personne à qui il aurait donné procuration d’autre part.

Ce contrat doit comporter les mentions suivantes :

* Le nom ou la dénomination du bailleur, son domicile ou son siège social et son adresse postale, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
* Le nom du locataire, son adresse postale et sa date de naissance pour les personnes physiques ;
* La date de prise d’effet et la durée ;
* La consistance, la destination et la surface habitable de la chose louée ;
* La désignation des locaux et équipements d’usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l’énumération des parties, équipements et accessoires de l’immeuble qui font l’objet d’un usage commun ;
* Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
* Le cas échéant, le montant des charges de l’exercice antérieur ;
* Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu

Dès lors que le bail est signé, chaque clause du contrat engage les personnes qui l’ont signé : le propriétaire et le locataire, sauf si elles sont contraires à la loi. sauf s’il s’agit de clauses excessives ou démesurées, réputées comme non écrites, donc nulles.

Un exemplaire original du contrat signé par les deux parties doit être obligatoirement remis à chacune d’elle accompagné de l’état des lieux et, en cas de location meublée, d’un inventaire du mobilier.

LOCATION MEUBLÉE OU NON ?

Un logement correspondant au bail meublé doit posséder suffisamment de meubles pour permettre au locataire d’y vivre immédiatement et convenablement (réfrigérateur, cuisinière, chaises et lits en quantité suffisante pour le nombre supposé d’occupants, …). Par exemple, un logement qui ne comporterait qu’une table et deux chaises ne saurait être qualifié de « meublé ». La preuve de l’ameublement repose sur l’énumération détaillée du mobilier et des équipements mis à la disposition du locataire dans un inventaire annexé au bail.

LA DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée d’au moins :

* 1 an pour le logement meublé ;
* 3 ans pour le logement non meublé. Si le bailleur doit reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un bail pour une durée inférieure à trois ans mais d’au moins un an, en y précisant les raisons;
* 9 mois lorsque la location est consentie à un étudiant.

A RETENIR

* Lisez attentivement le bail avant de signer.
* N’hésitez pas à questionner votre interlocuteur, intermédiaire ou propriétaire, pour une bonne compréhension réciproque des engagements.
* En cas de contestation en cours de bail, privilégiez avant tout le dialogue et la résolution amiable.
* 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.

Source réglementaire

* [Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d’habitation meublée et non meublée](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=384568)

L’ACCÈS À TOUS LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES SE FAIT, PAR LIEN HYPERTEXTE, VERS LE SITE DU SERVICE PUBLIC D’ACCÈS AU DROIT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE [LEXPOL](https://lexpol.cloud.pf/).

– Pour consulter le texte en vigueur, cliquez sur « télécharger le texte consolidé » (qui comprend les dernières mises à jour).

– Pour consulter le texte originel, cliquez sur « paru in extenso au JOPF n°…

Source document DGAE http://www.dgae.gov.pf/article136-contrat-de-location/