

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

Historique :

Créée par : Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à JORF du 8 juillet 1989
 améliorer les rapports locatifs et portant Page 8541
 modifications de la loi n° 86-1290 du 23
 décembre 1986.

Etendue par : Loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 relative JORF du 21 novembre 2012 JONC du 27 novembre 2012
 à la régulation économique outre-mer et portant Page 18329 Page 8982
 diverses dispositions relatives aux outre-mer.

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre Ier : Dispositions généralesart. 1 à 9-1

Chapitre II : De la durée du contrat de locationart. 10 à 15

Chapitre III: Du loyer, des charges et du règlement des litiges.art. 16 à 36

Titre II: Dispositions diversesart. 37 à 47

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Mise à jour le 28/11/2012

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Article 2

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Article 3

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie. Dans ce cas, les parties

en sont avisées par lui au moins quinze 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'acte.

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 3-1

Non applicable

Article 3-2

Créé par la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 – Art. 12.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 :

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 locaux ou 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° 86-1067 du 30 septembre 1986 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° 86-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

Article 4

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Mise à jour le 28/11/2012

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 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 non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant 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 professionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- l) 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 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 22 ;
- 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 de Nouvelle-Calédonie ;
- 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.

Article 5

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 6

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie 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.

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 caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

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 ;

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 6-1

*Créé par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – Art. 18, II, 2°.
Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.*

Après mise en demeure dûment 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 7

*Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.*

Le locataire est obligé :

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 ;

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 décret en Conseil d'Etat, 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, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Article 8

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Article 9

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Lorsque deux locataires occupant 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.

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.

Article 9-1

Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 – Art. 13, I.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Chapitre II : De la durée du contrat de location

Article 10

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à deux ans.

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 deux ans.

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 par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie.

Article 11

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 deux 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 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 ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de deux 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 à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie.

Article 11-1

Non applicable

Article 12

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 13

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 14

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

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 14-1

Créé par la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 – Art. 4.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie pour constater l'état d'abandon du logement.

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Article 15

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

I.-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. 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.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de quatre 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 bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. 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.

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. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Mise à jour le 28/11/2012

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.

Les termes des trois alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième 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 qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.

Chapitre III: Du loyer, des charges et du règlement des litiges.

Articles 16 à 19

Non applicables

Article 20

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat en Nouvelle-Calédonie une commission de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Sa compétence porte sur l'examen :

- 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 ;

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 saisi par l'une ou l'autre des parties.

La composition de la commission de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par arrêté du représentant de l'Etat en Nouvelle-Calédonie.

Article 20-1

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – Art. 187, II, 3°.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission de conciliation territorialement compétente peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques mentionnées à l'article 6 l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

Article 21

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Le bailleur est tenu de transmettre 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 22

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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. 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.

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.

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.

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.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Article 22-1

Créé par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 – Art. 23.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

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.

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 22-1-1

Créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 – Art. 53.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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.

Article 22-2

Créé par la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 – Art. 162.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;

- carte d'assuré social ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- 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 ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du 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 ;
- une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

Article 23

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Mise à jour le 28/11/2012

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.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Article 23-1

Non applicable

Article 24

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

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 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.

Article 24-1

Créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – Art. 187.

Etendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

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 par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la commission mentionnée à l'article 20 ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux 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. Une association précitée peut assister ou représenter 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.

Articles 25 à 36

Non applicables

Titre II: Dispositions diverses

Articles 37 à 39

Non applicables

Article 40

Créé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Étendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

I.-Les dispositions des articles 8, 11 et 15 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux opérateurs institutionnels de logement social.

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article 3 de la loi du pays n° 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

II à VII non applicables.

Articles 41 à 43

Non applicables

Article 44

Créé et étendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

La présente loi est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception des douzième et treizième alinéas de l'article 3, de l'article 3-1, du dernier alinéa des articles 9 et 10, de l'article 11-1, des quatrième, cinquième et deux derniers alinéas du II et du III de l'article 15, des articles 16 à 19, du cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 20, des quatre premiers alinéas de l'article 22-1, des quatrième et septième alinéas de l'article 22-2, de la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article 23, de l'article 23-1, des deuxième et dernier alinéas de l'article 24, des articles 25 à 39, des II à VII de l'article 40 et des articles 41 à 43.

Article 45

Créé et étendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Pour l'application de la présente loi en Nouvelle-Calédonie :

1° Le second alinéa de l'article 2 est ainsi modifié :

- a) A la première phrase, les mots : "à l'exception de l'article 3-1, sont supprimés ;
- b) A la seconde phrase, la référence : "de l'article 3-1," est supprimée ;

2° A la fin de la première phrase du dixième alinéa de l'article 3 et au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : "par décret en Conseil d'Etat" sont remplacés par les mots : "par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie" ;

3° A la seconde phrase du dixième alinéa de l'article 3, le mot : "sept" est remplacé par le mot : "quinze" ;

4° Au b de l'article 3-2, après la deuxième occurrence du mot : "services", sont insérés les mots : "locaux ou" ;

5° L'article 4 est ainsi modifié :

- a) Au c, les mots : "l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou" sont supprimés ;
- b) Le p est complété par les mots : "de Nouvelle-Calédonie" ;

6° L'article 10 est ainsi modifié :

- a) Aux premier et troisième alinéas, le mot : "trois" est remplacé par le mot : "deux" ;
- b) Après la première occurrence du mot : "ans", la fin des premier et troisième alinéas est supprimée ;
- c) Après le mot : "prévues", la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : "par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie." ;

7° L'article 11 est ainsi modifié :

- a) A la première phase du premier alinéa et à l'avant-dernier alinéa, le mot : "trois" est remplacé par le mot : "deux" ;
- b) Après le mot : "conformément", la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : "à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie." ;

8° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : "comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution" sont remplacés par les mots : "conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie" ;

9° L'article 15 est ainsi modifié :

- a) A la première phrase du deuxième alinéa du I, le mot : "six" est remplacé par le mot : "quatre" ;
- b) Au sixième alinéa du II, le mot : "cinq" est remplacé par le mot : "trois" ;
- c) Après le mot : "immeubles", la fin du septième alinéa du II est ainsi rédigée : "qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres." ;

10° L'article 20 est ainsi modifié :

- a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :
 - les mots : "dans chaque département" sont remplacés par les mots : "en Nouvelle-Calédonie" ;
 - après le mot : "égal", la fin de cette phrase est supprimée ;
- b) A la première phrase des premier et avant-dernier alinéas et au dernier alinéa, le mot : "départementale" est supprimé ;
- c) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
"Sa compétence porte sur l'examen : " ;
- d) Après le mot : "par", la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : "arrêté du représentant de l'Etat en Nouvelle-Calédonie." ;

11° L'article 20-1 est ainsi modifié :

- a) A la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : "départementale de conciliation" sont remplacés par les mots : "de conciliation territorialement compétente" ;
- b) A la dernière phrase du second alinéa, les mots : "au représentant de l'Etat dans le département" sont remplacés par les mots : "à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques mentionnées à l'article 6" ;

12° Après le mot : "française", la fin du cinquième alinéa de l'article 22-1 est supprimée ;

13° A la seconde phrase du 2° de l'article 23, les mots : "et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation" sont supprimés ;

14° L'article 24 est ainsi modifié :

- a) Au premier alinéa, les mots : "que deux" sont remplacés par les mots : "qu'un" ;
- b) Après le mot : "précédents", la fin du sixième alinéa est supprimée ;

15° Le premier alinéa de l'article 24-1 est ainsi modifié :

- a) A la première phrase, les mots : "à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin" sont remplacés par les mots : "à la commission mentionnée à l'article 20" et les mots : "mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement" sont supprimés ;
- b) A la seconde phrase, les mots : ", selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile," sont supprimés ;

16° Le I de l'article 40 est ainsi modifié :

- a) Après la référence : "8", la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : ", 11 et 15 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux opérateurs institutionnels de logement social." ;
- b) A la seconde phrase du deuxième alinéa, la référence : "article L. 114 du code de l'action sociale et des familles" est remplacée par la référence : "article 3 de la loi du pays n° 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie".

Article 46

Créé et étendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements mentionnés au premier alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication au Journal officiel de la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 relative à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives aux outre-mer, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1 ainsi que les trois derniers alinéas de l'article 22.

Article 47

Créé et étendu par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012 – Art. 34.

Sans préjudice de l'article 46, est abrogée, en tant qu'elle s'applique, en Nouvelle-Calédonie, aux contrats mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi, la loi du 1er avril 1926 réglant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation, à l'exception des dispositions relatives au loyer.