

“

*Nous mettons tout notre savoir-faire  
au service de nos clients en vous libérant  
de toutes les contraintes liées  
à la gestion de votre bien et en assurant  
la sécurité de votre investissement,  
dans le neuf comme dans l'ancien.*

”



N'hésitez pas à nous contacter  
si vous souhaitez  
des informations complémentaires.  
Notre équipe est à votre disposition.

Tél : **25 25 26**  
Fax : **25.37.90**  
E-Mail : [accueil@tropic-immobilier.nc](mailto:accueil@tropic-immobilier.nc)

 [www.tropic-immobilier.nc](http://www.tropic-immobilier.nc)



## **AMÉLIORER LES RAPPORTS LOCATIFS**

Loi du 06 juillet 1989 étendue par la **Loi n° 2012-1270**  
du 20 novembre 2012, adoptée par le JONC.

# LOI DU 06 JUILLET 1989 ÉTENDUE PAR LA LOI N° 2012-1270 DU 20 NOVEMBRE 2012

Loi applicable à compter du 01/12/12 que vous pouvez consulter dans son intégralité sur [www.juridoc.gouv.nc](http://www.juridoc.gouv.nc)

## CHAMPS D'APPLICATION

### Application de la nouvelle loi 89 sur :

- ▶ Habitation principale
- ▶ Usage mixte (professionnel + habitation)
- ▶ Garage, parking, jardins etc... loués avec le bien

### Non application de la nouvelle loi 89 sur :

- ▶ Location saisonnière
- ▶ Logements foyers
- ▶ Logements de fonction
- ▶ Logements meublés

## ELEMENTS CONSTITUTIFS D'UN DOSSIER

### Il est interdit de demander :

- ▶ Chèque de réservation
- ▶ Attestation de «bonne tenue de compte»

### Il est possible de réclamer :

- ▶ Relevés de comptes bancaires ou postaux
- ▶ Prélèvement automatique si accord du locataire

## CHARGES LOCATIVES

- ▶ Le logement doit être décent et en bon état d'usage et de réparation
- ▶ Modification de l'imputation des charges locatives et récupérables par application envisagée du décret 1987
  - ▶ Liste des réparations locatives
  - ▶ Liste des charges récupérables
- ▶ Obligation de régularisation annuelle des charges

## CLAUSES DU BAIL

### Mentions obligatoires (liste non exhaustive) :

- ▶ Désignation des locaux et des équipements privés.
- ▶ Énumération des équipements communs.
- ▶ Surface habitable.

### Mentions interdites (listes non exhaustive) :

- ▶ Interdiction d'héberger personnes supplémentaires.
- ▶ Pas d'indemnisation au locataire (si travaux >40J)
- ▶ Voir article 4 : énumération des clauses interdites
- ▶ Résiliation du bail sur simple ordonnance de référé sans droit à un appel.

### Durée du bail :

- ▶ 2 ans minimum renouvelable par tacite reconduction
- ▶ Dérogation possible bail de 1 an

### Dépôt de garantie :

- ▶ 1 mois de loyer hors charges
- ▶ A restituer sous délai de 2 mois
- ▶ Pas de DG si paiement d'avance > 2 mois de loyer

### Résiliation de la part du locataire :

- ▶ Préavis de 3 mois A TOUT MOMENT
- ▶ Dérogation possible, préavis de 1 mois pour premier emploi, mutation, perte d'emploi, personnes de plus de 60 ans etc...

### Résiliation de la part du propriétaire :

- ▶ Préavis de 4 mois à l'issue des 2 ans
- ▶ Justification par décision (motif légitime)
- ▶ En cas de vente du bien, le propriétaire doit communiquer le prix de vente au locataire.

## ANNEXES OBLIGATOIRES DU BAIL

- ▶ Extraits des règlements de copropriétés
- ▶ Communication sur les modalités de réception de télévision

## EXPULSION - ABANDON

### Expulsion pour défaut de paiement :

- ▶ Commandement - délai de 1 mois
- ▶ Dénonciation au garant personnel sous 15 jours
- ▶ Faculté du juge d'accorder des délais de paiement sur 2 ans

### Abandon - Décès :

- ▶ En cas d'abandon ou de décès du preneur, le droit au bail revient aux personnes qui vivaient habituellement avec lui ou le conjoint
- ▶ Voir transfert de bail + conditions ->article 14

## POINTS APPLIQUES AUX BAUX EN COURS

### Application immédiate sur les contrats en cours :

- ▶ Clauses interdites à ne pas mentionner dans le bail
- ▶ Transmission gratuite des quittances de loyer
- ▶ Restitution du dépôt de garantie sous 2 mois
- ▶ Résiliation sous délai d'1 mois pour impayés, assurance etc...
- ▶ Possibilité d'actions collectives en justice des locataires d'une même résidence.

## HONORAIRES

- ▶ Pas de facturation des états des lieux, frais de relance, expédition courrier etc... au locataire
- ▶ Partage des frais de mise en location à hauteur de 50% Propriétaire/Locataire qui seront déduits automatiquement du 1er loyer perçu.

