

*BROCHURE OFFERTE
PAR IVOIRE-JURISTE*

QUE PRESCRIT LE DROIT IVOIRIEN SUR LE CONTRAT DE LOCATION DE MAISON ?

GUIDE PRATIQUE



Vous trouverez à l'intérieur de ce livret, les innovations apportées par la nouvelle loi sur le contrat de location de maison (bail à usage d'habitation)

POUR ÊTRE INFORMER SUR NOS FORMATIONS PRATIQUES ET ATELIERS JURIDIQUES, RENSEIGNEZ LE FORMULAIRE EN [CLIQUANT ICI](#).



IVOIRE-JURISTE.COM



(+225) 78 33 80 98 /
41 43 89 61



JOKKOLABS, SIS COCODY-ANGRÉ,
NON LOIN DU TERMINUS 81-82 À
COTÉ DE DIAMOND BANK



LES INNOVATIONS APPORTÉES PAR LA LOI DE 2018 SUR LE BAIL A USAGE D'HABITATION (CONTRAT DE LOCATION DE MAISON)



- 1- La forme du contrat de bail : la forme écrite est obligatoire
- 2- Document annexe relatif à l'état des lieux (obligatoire) – (En cas d'établissement de la caution, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties).
- 3- Révision de la caution et de l'avance (équivalant désormais à deux (2) mois de loyers).
- 4- Sanction pénales en cas de non-respect par le propriétaire du montant de l'avance.
- 5- L'exercice de la profession de tiers intervenant dans la conclusion du bail à usage d'habitation est soumis à agrément.
- 6- Les nouvelles conditions de révision du loyer
- 7- Les nouvelles conditions d'expulsion du locataire
- 8- La priorité du locataire en cas de vente de l'immeuble loué
- 9- CGI Art. 1143-3° : Taxe de 20% sur les excédents de caution de maison



LE CONTRAT DE LOCATION DE MAISON DOIT DÉSORMAIS ÊTRE ÉCRIT POUR ÊTRE VALIDE

Ce Guide, traitant du contrat de bail (contrat de location de maison) en Côte d'Ivoire à fait le tour des questions les plus récurrentes concernant le sujet, et vous donne donc des tentatives de réponses en rapport avec les interrogations suivantes.

Définitions :

Un bail : engagement de location écrit (Contrat)

Un bailleur : propriétaire qui fait louer sa maison

Un locataire : personne qui loue un local, un immeuble

1- Le contrat de bail doit-il être fait nécessairement par écrit pour être valable ?

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi n° 2018-575 du 13 juin 2018** relative au bail à usage d'habitation, le contrat de bail doit être passé par écrit.

Avant l'entrée en vigueur de cette loi, on pouvait louer par écrit ou verbalement. La preuve du contrat de bail passés verbalement étant inefficace et peu fiable, a sans doute poussé le Législateur à exiger la forme écrite, jugée plus avantageuse.

En effet, l'exigence de la forme écrite du bail, vient faciliter cette opposabilité des baux supérieurs à trois ans qui doivent être inscrits pour être opposables aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires.

Faute, d'inscription, les locataires risquent d'être expulsés par le nouveau propriétaire.

Aussi, le bail écrit permet de pratiquer saisie conservatoire sur les biens du locataire en cas d'impayé sans avoir à recourir à une autorisation du juge.

Voir Art. 8 L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

2- Quelles sont les réparations qui sont à la charge du bailleur et du locataire pendant la durée du bail ?

Le bailleur est tenu de faire toutes les grosses réparations, sauf les réparations d'entretien appelées parfois réparations locatives.

Ces réparations dites locatives ou de menu entretien sont à titre d'exemple le recrépissage du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre, les pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y a quelques-unes cassées, les vitres à moins qu'elles ne soient cassées par un accident extraordinaire et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu, les portes, portes de cloison ou les fermetures et serrures.

Mais, aucune de ces réparations locatives n'est à la charge du locataire si elles sont dues à la vétusté ou à un cas de force majeure.

Le bailleur devra alors effectuer les réparations. Le bailleur est tenu en outre de faire les grosses réparations notamment celles concernant les murs porteurs ou de soutènement, les voûtes, les toitures, les poutres, les murs de clôture, les canalisations et fosses d'aisance, les puisards, les installations encastrées, les ascenseurs, les escaliers, les planchers, la vétusté de l'immeuble ou du local, le ravalement des façades de l'immeuble ou du local loué, et également tous travaux rendus nécessaires par un cas de force majeure.

Toutefois, il en est dispensé si celles-ci sont rendues nécessaires par la faute du locataire.

Voir art. 1754, 1755 du Code Civil ; Art. 25 et S. L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

3- Que peut faire le locataire lorsque le bailleur refuse de procéder aux réparations lui incombant ?

Généralement, le locataire retient les loyers sans autorisation de la justice et prétend les utiliser pour effectuer les réparations. Cette pratique est illégale.

Le locataire dispose de deux voies légales :

- La condamnation du bailleur à lui payer des dommages-intérêts, puisque le bailleur ne remplit pas ses obligations contractuelles et légales à son égard.
- Il peut demander à la justice de l'autoriser à procéder à ces réparations lui-même, mais aux frais du bailleur.

Le locataire se remboursera par prélèvements échelonnés, sur le loyer dû.

Voir Code Civil Art. 1142.

4- Le locataire qui ne paie pas son loyer est-il immédiatement expulsé ?

Le locataire qui ne paie pas son loyer ne peut être expulsé qu'après une décision de justice ayant ordonné son expulsion.

Le propriétaire ne peut se faire justice à lui-même quelles que soient les dispositions du bail consenti au locataire.

Lorsqu'un locataire ou occupant ne paie pas son loyer le propriétaire saisit le tribunal d'une demande d'expulsion.

Le locataire peut demander au juge un délai pour procéder au paiement de ses arriérés de loyers. Il s'agit du délai de grâce accordé par le juge au locataire, qui ne peut excéder trois (03) mois.

Le juge ne peut accorder au locataire ou à l'occupant ce délai de paiement si celui-ci justifie de motifs réels de non-paiement tels que maladie, chômage, etc.

Voir art. 40 et 41 L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation

5- Dans quels cas, un propriétaire peut-il obtenir l'expulsion d'un locataire ou d'un occupant de bonne foi ?

Un locataire de bonne foi est un locataire qui exécute régulièrement son contrat de bail, notamment le paiement de ses loyers.

Le propriétaire peut toutefois entreprendre une procédure d'expulsion dans les cas suivants :

- s'il offre à celui qu'il évince un local de remplacement conforme à ses besoins ;
- s'il est lui-même ou un membre de sa proche famille, insuffisamment logé (ascendant ou descendant) et qu'il veut récupérer le logement pour y loger lui-même ou un membre de sa famille.
- s'il est lui-même victime d'une expulsion.

Mais les motifs évoqués doivent être réels, s'il s'agit de subterfuges utilisés pour expulser le locataire de bonne loi, le bailleur s'expose à être condamné à payer des dommages-intérêts au locataire.

6- Le locataire a-t-il le droit de sous-louer une partie de son logement ?

Le locataire a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre. Toutefois, le contrat de bail peut interdire la cession et la sous-location.

La durée de la cession ou de la sous-location ne peut excéder celle du bail lorsque celui-ci est à durée déterminée.

En cas de débordement, le bailleur a le droit d'expulser le sous-locataire à l'arrivée du terme du bail principal.

Voir Art. 1717 du Code civil

7- Le locataire doit-il souscrire obligatoirement une assurance ?

La loi ne fait pas obligation au locataire de souscrire une assurance. Les parties au contrat peuvent cependant convenir que le locataire devra souscrire une assurance.

Cette disposition contractuelle présente un intérêt en cas de sinistre. La souscription d'une assurance permettra d'indemniser le propriétaire et / ou le locataire en cas de sinistre.

Surtout qu'il faut noter qu'en cas d'incendie, le locataire répond de celui-ci, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par vice de construction ou encore que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Voir Code Civil Art. 1733.

8- Peut-on fixer et augmenter librement le prix d'un loyer à usage d'habitation ?

Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les **trois (3) ans**.

La partie qui sollicite une augmentation ou une réduction du loyer doit préalablement notifier son intention à l'autre partie par tout moyen, au moins **trois (3) mois** avant la date d'effet de ladite augmentation et après la troisième année de la conclusion du contrat de bail ou de la précédente augmentation, sous peine de nullité de la clause contractuelle consacrant ladite augmentation.

Cependant, pour la révision, à défaut d'accord entre les parties, le prix est fixé judiciairement eu égard à toute considération de fait notamment à la situation économique.

Voir Art. 17 et 18 L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

9- Qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux ?

A l'expiration du bail écrit ou verbal les occupants de bonne foi des locaux d'habitation bénéficient de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif.

Sont considérés comme occupants de bonne foi, les locataires, sous-locataires ainsi que les occupants qui habitent dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, exécutent leurs obligations, notamment le paiement du loyer exigible.

Voir Textes « Baux » Art. 2 Loi n° 774-995 du 18.12.77.

10- Quelle est la prescription en matière de loyers impayés ?

En matière de loyers impayés, la prescription est de 5 ans, sauf en matière de location en garni (pension de famille, hôtel) où la prescription est de 6 mois.

Le locataire qui est poursuivi pour le paiement de loyers qui remontent à plus de 5 ans ou 6 mois selon les cas sus énoncés peut soulever "in limine litis" la prescription.

Voir Art. 2271, 2277, Code Civil.

11- Que faire contre un locataire-insolvable ?

Il faut tout d'abord observer qu'avant de consentir la location d'un appartement ou d'un immeuble à un locataire, il est prudent de s'assurer de la solvabilité de ce locataire en lui demandant par exemple de communiquer le nom et l'adresse de son employeur, sa dernière fiche de salaire, etc, ou à défaut de lui demander de fournir la signature d'une caution.

C'est une précaution qu'omettent souvent d'effectuer les particuliers qui donnent leurs maisons en location.

Lorsqu'on se trouve en présence d'un locataire insolvable, la seule solution est d'essayer d'obtenir son expulsion dans les meilleurs délais.

Le bailleur peut demander l'expulsion forcée du locataire, devant le juge des référés, après la transmission de la lettre de demande de résiliation, sans respecter le délai de contestation de la résiliation du bail prévu ci-dessus.

En cas d'expulsion forcée du locataire, celui-ci reste tenu du paiement des loyers échus du fait de son occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation.

Voir Art.40 L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

12- Comment contraindre un locataire mauvais payeur à payer ce qu'il doit ?

En règle générale, la contrainte la plus efficace vis-à-vis d'un locataire mauvais payeur est de le menacer d'expulsion s'il ne se met pas rapidement en règle.

Il convient de solliciter l'intervention d'un huissier en l'invitant à délivrer un commandement de payer.

Si le propriétaire veut recouvrer les loyers indépendamment de l'expulsion, il peut utiliser les moyens de contrainte habituels contre un débiteur courant, c'est-à-dire de saisie sur salaire, s'il connaît le nom de l'employeur et saisie du mobilier, si le locataire est propriétaire de ses meubles.

13- Un état des lieux est-il utile lors de l'entrée dans les lieux ?

Il est nécessaire pour le locataire de faire établir un état des lieux, contrairement avec le bailleur lors de son entrée et de sa sortie. En effet, l'absence d'état des lieux ou de constat fait présumer, à l'avantage du bailleur, que les lieux ont été remis en bon état de réparations locatives au preneur.

En outre, si un état des lieux a été fait à l'entrée, le locataire doit rendre la maison louée telle qu'il l'a reçue, suivant l'état qui a été dressé excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Avec la récente loi de 2018 sur le bail d'habitation, le bailleur est tenu de faire un état des lieux contradictoire de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué en présence du locataire ou de son représentant dûment mandaté, en début de bail.

Voir Code Civil Art. 1730, 1731 ; Art. 21 al. 2, L. n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation

PS : NOUS TENONS NOS ATELIERS JURIDIQUES UNE FOIS PAR SEMAINE A JOKKOLABS SUR DES THÈMES POUVANT VOUS INTÉRESSER

Nos ateliers juridiques sont de deux types :

- des ateliers de formation, pour professionnels de tout genre, juristes, étudiants...
- des ateliers d'information et de sensibilisation (ouverts à tous)



**LIEU : JOKKOLABS, sis Cocody-Angré, non loin du Terminus 81-82 à côté de DIAMOND BANK
Pour être informé sur nos formations à venir, inscrivez vous en [CLIQUANT ICI](#).**

CONTACT : (+225) 78 33 80 98 / 41 43 89 61