

CHAPITRE 5

Dispositions financières

Art. 44. — Les ressources de la Caisse des Dépôts et Consignations de Côte d'Ivoire sont constituées par :

- les produits générés par ses activités ;
- les prêts qu'elle mobilise sur les marchés financiers intérieurs et extérieurs ;
- ses résultats comptables annuels qui lui sont affectés ;
- les dons et legs ;
- toutes les autres ressources mises à sa disposition.

Art. 45. — Les dépenses de la CDC-CI sont constituées de dépenses de fonctionnement et de dépenses d'investissement.

Art. 46. — La CDC-CI n'est pas soumise à l'impôt sur le revenu mais verse chaque année, à l'Etat, sur le résultat net de son activité pour son compte propre, une fraction de ce résultat net déterminée après avis de la Commission de Surveillance saisie par le directeur général et qui ne peut dépasser le tiers du résultat.

Art. 47. — Les sommes déposées, à quelque titre que ce soit, à la CDC-CI sont acquises à l'Etat lorsqu'il s'est écoulé un délai de trente ans sans que le compte auquel ces sommes ont été portées ait donné lieu à une opération de versement ou de remboursement, ou sans qu'il ait été signifié à la CDC-CI, soit une réquisition de paiement, soit un acte interruptif de la prescription, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 48. — Deux commissaires aux comptes de la CDC-CI sont désignés par la Commission de Surveillance après appel d'offre et vérification de la régularité des procédures lancées par le directeur général.

Ils jouissent de toutes les attributions dévolues aux commissaires aux comptes relativement à la certification de la sincérité et de la régularité des comptes.

Les commissaires aux comptes exercent leurs activités sous le contrôle de la Commission de Surveillance.

Art. 49. — La CDC-CI est soumise au contrôle de l'Inspection générale d'Etat et de la Cour des Comptes.

CHAPITRE 6

Disposition diverse

Art. 50. — Les décrets précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

Art. 51. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 13 juin 2018.

Alassane OUATTARA.

LOI n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

L'ASSEMBLEE NATIONALE A ADOPTE,

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

CHAPITRE I

Dispositions générales

Article 1. — Au sens de la présente loi, on entend par :

- *bail à usage d'habitation* ou *bail*, contrat qui consiste à mettre en location un immeuble ou un local servant d'habitation ;
- *bailleur*, la personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou local à usage d'habitation, ou la personne physique ou morale dûment mandatée par elle, qui décide de le donner à bail ;
- *cession de bail à usage d'habitation*, le contrat par lequel un locataire transmet, avec l'autorisation du bailleur, son bail à usage d'habitation à une autre personne appelée cessionnaire, qui devient le nouveau locataire ;
- *co-indivisaire*, propriétaire d'un bien indivis ;

- *colocation*, le contrat par lequel deux ou plusieurs personnes prennent en location un même immeuble ou local à usage d'habitation appartenant au bailleur et sont, de par cette convention, liées solidairement envers lui ;

- *contrat de bail à usage d'habitation*, le contrat par lequel, le bailleur s'oblige à faire jouir le locataire d'un immeuble ou local à usage d'habitation pendant un certain temps et moyennant un loyer que celui-ci s'oblige à lui payer ;

- *force majeure*, événement échappant au contrôle des parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de leur obligation ; si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résiliation du contrat ; si l'empêchement est définitif, le contrat de bail à usage d'habitation est résilié de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations ;

- *locataire ou preneur*, la personne physique ou morale qui prend en bail un immeuble ou local à usage d'habitation ;

- *loyer*, le prix payé mensuellement au bailleur par le locataire ou preneur d'un immeuble ou local à usage d'habitation ;

- *sous-location*, le contrat par lequel une personne appelée sous-locataire, convient avec le locataire, après autorisation du bailleur, de prendre en bail tout ou partie d'un immeuble ou local à usage d'habitation.

Art. 2. — Le bail à usage d'habitation est régi par les dispositions du Code civil, sous réserve des règles spéciales prévues par la présente loi.

Art. 3. — La présente loi régit la location des immeubles ou locaux à usage d'habitation par des personnes physiques ou morales.

Art. 4. — La présente loi ne s'applique pas :

- aux immeubles ou locaux affectés à un usage commercial, administratif, industriel, agricole ou artisanal ;
- aux immeubles affectés à l'exercice d'une profession libérale, sauf si les parties en décident autrement dans leur convention ;

- aux chambres d'hôtel ;

- aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées.

CHAPITRE 2

Principes fondamentaux du bail

Art. 5. — Le bail est libre. Nul ne peut être contraint au bail.

Art. 6. — Le contrat de bail à usage d'habitation est un contrat *intuitu personae*. Sauf dispositions légales l'y autorisant ou autorisation expresse du bailleur, le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer ou laisser à la disposition de tiers, même à titre gratuit, les locaux loués.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux ascendants et descendants directs du locataire, lorsque ce dernier continue d'honorer ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur.

Art. 7. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux relations entre bailleur, locataire et sous-locataire ou cessionnaire d'un bail à usage d'habitation.

CHAPITRE 3

*Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation et fixation du loyer*Section 1 — *Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation*

Art. 8. — Le contrat de bail à usage d'habitation est écrit. Il peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée.

Le contrat de bail à usage d'habitation fait obligatoirement l'objet d'enregistrement auprès de l'administration fiscale.

Le contrat de bail à usage d'habitation est enregistré conformément aux conditions et modalités prévues par le Code général des Impôts.

Le bailleur ou son représentant remet au locataire, dans le délai de trente jours calendaires, après l'accomplissement des formalités requises, un exemplaire de l'acte d'enregistrement du contrat de bail à usage d'habitation délivré par l'administration fiscale.

Art. 9. — La conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être liée au paiement de sommes autres que celles prévues par la présente loi.

Le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux mois de loyers d'avance au candidat à la location, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.

La violation de cette disposition constitue une infraction pénale sanctionnée d'une amende de 200.000 francs CFA.

Art. 10. — Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire et, également, le dernier jour de location, en fin de contrat de bail à usage d'habitation.

Un état des lieux contradictoire intermédiaire pourra être réalisé en cours d'exécution du contrat, afin de permettre au bailleur de s'assurer que le locataire jouit des lieux en bon père de famille. Dans le cas contraire, le bailleur pourra mettre le locataire en demeure de procéder aux réparations que le dépôt de garantie ne pourrait couvrir.

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt.

Cette garantie locative est remboursée au preneur dans un délai d'un mois de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

En cas d'insuffisance de dépôt de garantie pour compenser les frais de réparations et les dépenses effectuées par le bailleur, celui-ci dispose d'une action en responsabilité contre le locataire.

Art. 11. — Le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire des montants déboursés par lui-même pour l'aménagement de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, en vue de sa location.

Ne peuvent être mis à la charge du locataire que les frais exposés pour sa propre consommation d'énergie, d'eau, de gaz ou pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Lorsque les charges locatives sont incorporées au loyer, le locataire doit être clairement informé du montant détaillé et total desdites charges locatives.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des 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 du lot loué pour chacune des catégories de charges.

Art. 12. — La conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un immeuble ou local indivis sans le consentement de tous les co-indivisaires est nulle, sauf autorisa-

tion de la juridiction compétente. L'action en nullité appartient à tout co-indivisaire qui n'a pas donné son consentement à la location ou à leurs ayants droit.

Art. 13. — Le recours à un tiers intervenant, en vue de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation, est facultatif.

L'exercice de la profession de tiers intervenant dans la conclusion du bail à usage d'habitation est soumis à agrément.

La rémunération de tiers intervenant dans la conclusion du bail à usage d'habitation, les conditions et les modalités de leur agrément sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Art. 14. — Toutes stipulations du contrat de bail destinées à priver d'effet une disposition impérative de la présente loi sont nulles de plein droit.

Section 2 — *Du loyer*

Art. 15. — Le montant du loyer est fixé en tenant compte de la valeur du marché de l'immeuble ou du local.

Art. 16. — Le loyer est payé mensuellement à une date indiquée dans le contrat de bail.

Art. 17. — Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans.

Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 18. — 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 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.

Art. 19. — Le bailleur est tenu de délivrer une quittance au locataire pour faire la preuve du paiement du loyer.

En cas de non-respect de l'obligation de délivrance de quittance de paiement de loyer par le bailleur, le locataire pourra faire la preuve du paiement du loyer par tous moyens.

CHAPITRE 4

Obligations des parties

Section 1 — *Obligations du bailleur*

Art. 20. — Le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- de délivrer au locataire l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué ;
- d'entretenir l'immeuble ou le local à usage d'habitation en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ;
- d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail.

Art. 21. — Le bailleur est tenu de délivrer l'immeuble ou le local à usage d'habitation en bon état de réparation de toute espèce.

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.

Un état des lieux contradictoire, en présence des parties, est également fait par les parties ou leurs représentants dûment mandatés, en fin de bail.

Art. 22. — Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne comportant aucun risque d'atteinte à la sécurité physique, à la santé ou aux biens du locataire et de tout occupant de son chef.

Le logement donné à bail doit comporter tous les éléments le rendant conforme à un usage sain, sécurisé et paisible.

Le bailleur doit garantir au locataire tous les vices ou défauts de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas

connus au moment de la conclusion du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le locataire, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 23. — Le bailleur est également tenu de délivrer au locataire l'immeuble ou le local loué avec les équipements mentionnés au contrat de bail en bon état de fonctionnement et de le garantir des vices ou défauts affectant lesdits équipements.

Art. 24. — Le bailleur ne peut de son seul gré pendant la durée du bail ni changer la forme ou la destination de l'immeuble ou du local loué, ni en restreindre l'usage.

Art. 25. — Le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble ou le local loué, conformément à l'usage prévu au contrat et d'y faire à ses frais, toutes 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.

Lorsque le bailleur n'effectue pas lesdites réparations, le locataire peut, après une mise en demeure infructueuse, se faire autoriser par la juridiction compétente à exécuter les réparations au frais du bailleur.

La Juridiction compétente fixe le montant des réparations et les modalités de remboursement du locataire.

En cas d'urgence, le locataire est fondé à faire les travaux incombant au bailleur après l'avoir informé par tout moyen.

Le locataire peut demander en justice la résiliation du contrat de bail pour défaut des travaux incombant au bailleur. La juridiction compétente, qui prononce la résiliation du contrat de bail pour défaut de travaux incombant au bailleur, peut allouer, le cas échéant, des dommages et intérêts au locataire ou à ses ayants droit.

En l'absence des travaux de réparation incombant au bailleur, le locataire peut solliciter devant la juridiction compétente la réduction du loyer proportionnellement à l'atteinte portée à la jouissance de l'immeuble ou du local loué.

Art. 26. — Le bailleur n'est pas tenu des réparations rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose louée, ou par la faute du locataire.

Art. 27. — En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local à usage d'habitation ou lorsque l'immeuble ou le local à usage d'habitation n'est plus apte à remplir la destination en vue de laquelle le contrat a été conclu, le bail est résilié de plein droit à l'égard des parties.

En cas de destruction partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, du fait d'un cas de force majeure, le locataire peut, suivant les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, le bailleur peut engager la responsabilité civile ou pénale du locataire, sauf pour le locataire à prouver que la destruction provient d'un cas de force majeure ou le fait du bailleur lui-même ou d'un tiers.

Art. 28. — Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, sans l'autorisation expresse du locataire changer la forme de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué.

Section 2 — Obligations du locataire

Art. 29. — Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu.

Art. 30. — Sauf stipulation contraire, le locataire ne doit pas changer la destination de l'immeuble ou du local ou le transfor-

mer et faire des travaux d'amélioration de l'immeuble ou du local, sans l'accord écrit du bailleur.

Art. 31. — Lorsque le locataire effectue des travaux dans l'immeuble ou le local à usage d'habitation, autres que les travaux de menu entretien, sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier peut demander :

- la résiliation du contrat ;
- la remise en l'état de l'immeuble ou du local loué ;
- la conservation à son profit des transformations ou améliorations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation.

Art. 32. — A l'expiration du bail, le locataire est tenu de restituer l'immeuble ou le local loué dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de bail.

En cas de transformation de l'immeuble loué, le locataire est libéré de cette obligation, lorsque le bailleur accepte de conserver les transformations effectuées.

CHAPITRE 5

Renouvellement du contrat de bail à usage d'habitation

Art. 33. — Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit, à moins que :

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations contractuelles ;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, à l'exclusion du transfert de propriété de l'immeuble ou du local qui ne vaut pas motif grave et légitime.

Art. 34. — Le bailleur qui souhaite reprendre son immeuble ou local dans les conditions prévues à l'article 33 ci-dessus de la présente loi doit donner un congé au locataire, au moins trois mois avant la date de reprise indiquée par le bailleur, par acte d'huissier de justice ou par remise de courrier contre décharge.

Art. 35. — Le bailleur qui reprend son immeuble ou local dans les conditions prévues ci-dessus est tenu de l'occuper ou d'installer les bénéficiaires de la reprise dans un délai de trois mois à compter du départ effectif du locataire.

En cas d'absence d'occupation de l'immeuble ou du local repris dans le délai imparti par le bailleur, le locataire congédié peut demander devant la juridiction compétente à le réintégrer, sauf pour le bailleur à justifier d'un motif légitime.

Art. 36. — Le bailleur ou les personnes bénéficiaires de la reprise doivent occuper l'immeuble ou le local pendant une durée minimum d'une année.

Le locataire congédié bénéficie d'une priorité de location si l'occupation de l'immeuble ou du local n'a pas duré un an, à compter de la date de reprise par le bailleur.

CHAPITRE 6

Fin du contrat de bail à usage d'habitation

Art. 37. — Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée :

- en cas de force majeure ;
- par accord commun des parties ;
- en cas de manquement à ses obligations par l'une des parties ;
- au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au bailleur par le locataire pour motif légitime ;
- au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire

occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 38. — La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives.

Elle est transmise à la partie adverse par voie d'huissier de justice ou par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou encore par remise de courrier contre décharge ou par courrier électronique, si les parties ont accepté ce mode de transmission.

Art. 39. — La partie qui veut contester la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de trente jours calendaires, à compter de la réception de la lettre de demande de résiliation pour saisir la juridiction compétente.

Art. 40. — Lorsque le locataire manque à ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander son expulsion forcée 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.

Art. 41. — Le locataire condamné à être expulsé dispose d'une action devant le juge des référés pour demander un délai de grâce et la suspension de la procédure d'expulsion.

La demande de grâce n'est accordée par le juge des référés que pour un motif légitime.

Lorsque le juge des référés accorde le délai de grâce, sa décision suspend toute mesure d'expulsion, à compter de son prononcé jusqu'au terme du délai de grâce fixé, qui ne peut excéder trois mois.

A l'échéance du terme du délai de grâce fixé par le juge des référés, l'expulsion peut reprendre son cours à la diligence du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Aucune prorogation du délai de grâce ne peut être accordée au locataire ou à tout occupant de son chef, à l'expiration du délai initialement fixé.

L'ordonnance du juge des référés accordant un délai de grâce n'est pas susceptible de recours.

Art. 42. — Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre les parties, l'expulsion du salarié et de tous occupants de son chef peut être ordonnée par la juridiction compétente si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin qu'il a accompli toutes les formalités requises et a payé tous les droits pour solde de tout compte audit salarié.

Au cas où l'occupant mis en demeure de libérer les lieux reste en possession du logement après la cessation de son contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement fixée par la juridiction compétente, conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 43. — Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail en cours est antérieur à son acte d'acquisition, et qui avait été mis en possession des lieux avant cette date d'acquisition.

Toutefois, l'acquéreur d'un immeuble ou d'un local à usage d'habitation loué, qui veut l'occuper lui-même ou le faire occuper par un descendant ou ascendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit remettre au locataire une lettre de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'immeuble ou du local loué. Passé le délai de trois mois, le locataire

qui n'a pas reçu de lettre de résiliation de son contrat de bail continue l'occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation selon les termes de son contrat, et conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 44. — En cas de décès du locataire, le contrat de bail à usage d'habitation continue jusqu'à son terme ou à durée indéterminée :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;

- au profit du concubin ayant vécu en couple avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;

- au profit des descendants ou des ascendants, si ceux-ci paient effectivement les loyers échus.

Au terme du contrat de bail à usage d'habitation précédemment conclu par le locataire décédé, le bailleur peut proposer un nouveau bail aux personnes ayant continué l'occupation de l'immeuble ou du local loué.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus ou à défaut de personnes désirant continuer le bail, le contrat de bail est résilié de plein droit.

Art. 45. — Lorsque le locataire abandonne l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué sans payer les loyers échus, le bailleur fait constater l'abandon par voie d'huissier de justice et peut demander l'autorisation d'ouverture des portes au juge des référés.

En cas d'autorisation judiciaire d'ouverture des portes, le bailleur établit par voie d'huissier de justice l'inventaire des biens du locataire trouvés dans l'immeuble ou le local loué, qui les remet à un commissaire-priseur, en vue de leur vente publique.

Le bailleur peut saisir la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble ou du local pour obtenir la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation, la condamnation du locataire l'ayant abandonné au paiement des loyers échus et de dommages et intérêts, et aussi l'autorisation de vendre aux enchères publiques les biens du locataire trouvés dans l'immeuble ou le local loué.

Art. 46. — Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans la lettre de résiliation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective par le bailleur sur l'immeuble ou le local loué.

Si la juridiction compétente constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale du bail était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Art. 47. — Le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur, parent ou allié, jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 48. — Le bailleur qui veut vendre l'immeuble ou le local loué est tenu d'adresser au locataire par tout moyen une offre de vente. Dans l'offre de vente, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le locataire dispose d'un délai de sept jours calendaires pour faire éventuellement une contre-proposition et d'un délai d'un mois calendaire pour effectuer le paiement du prix de vente, sauf stipulation contraire des parties. Le silence du locataire, à l'expiration du délai de sept jours calendaires ci-dessus, vaut refus de l'offre.

Le bailleur peut vendre l'immeuble ou le local loué à un tiers si celui-ci offre un prix supérieur à celui proposé par le locataire dûment informé.

Art. 49. — Est réputé n'être jamais intervenue :

- toute augmentation de loyers moins de trois années après la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ou après le renouvellement de ce bail ;

- toute révision de loyer en violation des dispositions de la présente loi ;

- toute révision du montant du dépôt de garantie décidée unilatéralement par le bailleur pendant l'exécution du contrat de bail.

Est réputée non écrite, toute clause du contrat de bail à usage d'habitation qui contient une stipulation portant sur le paiement de loyer d'avance ou de sommes autres que le dépôt de garantie prévu par la présente loi.

CHAPITRE 7

Dispositions transitoires

Art. 50. — Les contrats de bail à usage d'habitation en cours, conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, gardent leur validité jusqu'à l'échéance du terme convenu entre les parties ou fixé par voie judiciaire. Toutefois, ces contrats sont soumis aux dispositions de la présente loi.

Le bailleur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué avant la publication de la présente loi dispose d'un délai de six mois pour la mise en conformité du contrat de bail à usage d'habitation aux dispositions de la présente loi.

Art. 51. — L'exercice de la profession de tiers intervenant dans la location d'un immeuble ou local à usage d'habitation requiert l'obtention de l'agrément prévu par la présente loi, dans le délai de six mois à compter de la publication de l'acte réglementaire y relatif.

L'obtention de l'agrément prévu ci-dessus est soumise au paiement d'une redevance dont le montant et les modalités de paiement sont fixés par voie réglementaire.

CHAPITRE 8

Dispositions diverses et finales

Art. 52. — Les modalités d'application des dispositions de la présente loi sont précisées par voie réglementaire.

Art. 53. — Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles :

- de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel ;

- du décret n° 79-715 du 2 octobre 1979 fixant les modalités d'application de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Art. 54. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 13 juin 2018.

Alassane OUATTARA.

TEXTE PUBLIE A TITRE D'INFORMATION

AUTORITE DE REGULATION DES TELECOMMUNICATIONS/TIC DE COTE D'IVOIRE ARTCI

DECISION n° 2017-0332 de l'Autorité de Protection de la République de Côte d'Ivoire en date du 3 août 2017 portant autorisation de traitement de données à caractère personnel par la société NAS IVOIRE SA « Vidéosurveillance ».

L'AUTORITE DE PROTECTION,

Vu la loi n° 2013-450 du 19 juin 2013 relative à la protection des données à caractère personnel ;

Vu la loi n° 2013-451 du 19 juin 2013 relative à la lutte contre la cybercriminalité ;

Vu la loi n° 2013-546 du 30 juillet 2013 relative aux transactions électroniques ;

Vu l'ordonnance n° 2012-293 du 21 mars 2012 relative aux Télécommunications et aux Technologies de l'Information et de la Communication/TIC ;

Vu le décret n° 2012-934 du 19 septembre 2012 portant organisation et fonctionnement de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire (ARTCI) ;

Vu le décret n° 2013-333 du 22 mai 2013 portant nomination des membres du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire (ARTCI) ;

Vu le décret n° 2014-105 du 12 mars 2014 portant définition des conditions de fourniture des prestations de cryptologie ;

Vu le décret n° 2014-106 du 12 mars 2014 fixant les conditions d'établissement et de conservation de l'écrit et de la signature sous forme électronique ;

Vu le décret n° 2015-79 du 4 février 2015 fixant les modalités de dépôt des déclarations, de présentation des demandes, d'octroi et de retrait des autorisations pour le traitement des données à caractère personnel ;

Vu le décret n° 2015-173 du 19 mars 2015 portant nomination d'un membre du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire ;

Vu le décret n° 2016-483 du 7 juillet 2016 portant nomination des membres du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire ;

Vu le décret n° 2017-320 du 24 mai 2017 portant désignation d'un directeur général par intérim de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire (ARTCI) ;

Vu l'arrêté n° 511/MPTIC/CAB du 11 novembre 2014 portant définition du profil et fixant les conditions d'emploi du correspondant à la protection des données à caractère personnel ;

Vu la décision n° 2014-0021 du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire en date du 3 septembre 2014 portant conditions et critères applicables à la limitation du traitement des données à caractère personnel ;

Vu la décision n° 2014-0022 du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire en date du 3 septembre 2014 portant conditions de la suppression des liens vers les données à caractère personnel, des copies ou des reproductions de celles-ci existant dans les services de communication électronique accessibles au public ;

Vu la décision n° 2016-0201 de l'Autorité de Protection de la République de Côte d'Ivoire en date du 22 novembre 2016 fixant les frais de dossiers et d'agrément en matière de protection des données à caractère personnel ;

Vu la décision n° 2013-0003 du Conseil de régulation de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC de Côte d'Ivoire en date du 20 septembre 2013 portant règlement intérieur,

Par les motifs suivants :

Considérant la demande d'autorisation de traitement de données à caractère personnel introduite auprès de l'Autorité de protection par la société National Aviation Services-Ivoire, en abrégé NAS IVOIRE SA, société anonyme au capital social de 6.000.000.000 de francs CFA, sise à Abidjan, 07 B.P. 112 Abidjan 07, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le n° CI-ABJ-2015, CC n° 1500 788 K ;

Considérant que la société NAS IVOIRE SA est prestataire de services d'assistance en escale à l'aéroport d'Abidjan ;

Considérant que l'article 47 de la loi n° 2013-450 du 19 juin 2013 relative à la protection des données à caractère personnel dispose que, l'Autorité de protection est chargée de recevoir les déclarations et d'octroyer les autorisations pour la mise en œuvre de traitements de données à caractère personnel ;

L'Autorité de protection est compétente pour examiner la demande d'autorisation de traitement initiée par la société NAS IVOIRE SA ;

- Sur la recevabilité de la demande d'autorisation

Considérant qu'aux termes de l'article 7 de la loi n° 2013-450 du 19 juin 2013 relative à la protection des données à caractère personnel, le traitement portant sur des données biométriques est soumis à autorisation préalable de l'Autorité de protection, avant toute mise en œuvre ;

Considérant qu'en l'espèce, la demanderesse voudrait collecter,

PROJET DE LOI RELATIF AU BAIL A USAGE D'HABITATION

EXPOSE DES MOTIFS

La législation actuelle relative au bail à usage d'habitation en Côte d'Ivoire est définie par la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel, ainsi que le décret n°79-715 du 2 octobre 1979 qui en fixe les modalités d'application.

Ces textes ont été adoptés dans un contexte particulier où l'Etat était directement impliqué dans la construction et la mise en bail des logements.

Avec la crise des années quatre-vingt, et dans le cadre de la mise en œuvre des Programmes économiques d'Ajustements Structurels et Sectoriels, l'Etat s'est progressivement désengagé de la production directe de logements au profit du secteur privé, marquant de ce fait le passage d'une politique de l'habitat social à une politique sociale de l'habitat. Ont ainsi émergé de nombreux particuliers pour la mise en bail de logements.

Cependant, l'offre de logement est demeurée faible. Le déficit de logement a été estimé en 2013, par le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), à 400 000 unités, avec un accroissement de 10% par an.

Cette situation de déséquilibre a favorisé l'apparition de nouvelles pratiques, notamment la fixation de conditions préalables d'accès au bail à usage d'habitation (paiement de l'équivalent de 6 à 12 mois de loyers en guise de caution de garantie, de loyer d'avance, hormis les frais d'agence), qui créent un effet d'éviction et un obstacle supplémentaire pour l'accès au logement décent des classes sociales plus faibles de la population. Notons que seulement 19 % des ménages pauvres sont propriétaires de leurs logements à Abidjan, selon l'enquête niveau de vie de l'Institut National de la Statistique (INS) réalisée en 2015.

En outre, la loi de 1977 susvisée traite également du bail à usage commercial qui est entré, depuis 2011, sous le champ de l'acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général, ce qui rend caduques les dispositions de cette loi qui s'y réfèrent.

Ainsi, quarante (40) ans plus tard, au regard de tous les changements structurels ci-dessus décrits, la législation sur le bail à usage d'habitation n'est plus adaptée au contexte actuel du secteur du logement locatif en Côte d'Ivoire.

Il est donc devenu indispensable d'élaborer une législation nouvelle, moderne et adaptée à l'évolution des pratiques, dans l'intérêt à la fois des locataires et des bailleurs.

Le nouveau dispositif législatif proposé, contrairement à celui de 1977 précité, ne régit que le bail à usage d'habitation à l'exclusion de tout autre type de bail. Il répond à la volonté (i) de rééquilibrer les rapports entre les parties au contrat de bail à usage d'habitation, (ii) de réduire les contraintes d'accès au bail et de lutter contre la flambée du coût des loyers, (iii) de garantir la sécurité juridique dans la conclusion, l'exécution et l'extinction du contrat de bail, (iv) d'assurer un meilleur contrôle de l'administration sur la conclusion et la gestion des contrats de bail à usage d'habitation.

Le présent projet de loi est composé de cinquante-trois articles répartis en huit chapitres.

Le chapitre I énonce les dispositions générales. Il procède, d'une part, à la définition de certains termes utiles pour la compréhension du corpus juridique et détermine, d'autre part, le champ d'application du projet de loi.

Le chapitre II énonce les principes fondamentaux applicables en matière de contrat de bail. Il y est notamment rappelé le principe de la non-discrimination en matière de contrat de bail, celui de la liberté contractuelle et du caractère intuitu personae du contrat de bail, ainsi que l'impossibilité pour le locataire d'invoquer le principe de la prescription acquisitive.

Le chapitre III traite de la conclusion du contrat de bail.

Il y est énoncé les règles générales en matière de conclusion d'un contrat de bail. Ainsi, le contrat de bail fait l'objet d'un enregistrement auprès de l'administration fiscale. Les modalités de déclaration et d'enregistrement du bail à usage d'habitation seront définies par voie réglementaire.

Ce chapitre affirme clairement que le bailleur ne peut exiger plus de deux mois de loyers d'avance et plus de deux mois de loyer à titre de garantie. Ces dispositions sont prises pour lever les barrières à l'accès au logement du fait de l'inflation sur les loyers et des pratiques exigeant des locataires jusqu'à un an de loyer au moment de la conclusion du bail.

Enfin, il fixe le principe d'agrément des intervenants dans la conclusion et la gestion du contrat de bail à usage d'habitation, dont les modalités de mise en œuvre seront définies par décret pris en Conseil des Ministres.

Le chapitre IV détermine les obligations des parties au contrat de bail à usage d'habitation. Ainsi, ce chapitre renforce la transparence des responsabilités et la sécurité juridique des parties en imposant des obligations précises à l'une et l'autre des parties au contrat.

Le chapitre V pose les règles relatives au renouvellement du contrat de bail. Ce chapitre encadre ainsi le droit au renouvellement du bail du locataire qui remplit ses engagements, mais aussi la reprise de l'immeuble ou du local loué par le bailleur pour motif légitime.

Le chapitre VI détermine les modalités de la fin du contrat de bail à usage d'habitation et prévoit les modalités de résiliation du contrat de bail. Il énumère, ainsi, les causes mettant fin au contrat de bail à usage d'habitation, notamment le non-respect des obligations contractuelles par l'une des parties. Enfin, ce chapitre fixe les règles devant régir la suite du bail en cas de décès du locataire ou de changement de propriétaire de l'immeuble ou du local loué.

Le chapitre VII est consacré aux dispositions transitoires. Il règle le sort des contrats de bail à usage d'habitation en cours et prévoit la mise en conformité aux dispositions du présent projet de loi des intermédiaires intervenant dans la conclusion du bail.

Le chapitre VIII est relatif aux dispositions diverses et finales. Il abroge notamment la loi de 1977 et son décret d'application de 1979.

Au total, le présent projet de loi se veut un instrument moderne de gouvernance et d'équilibre des rapports contractuels en matière d'accès au logement locatif, en mettant en place un environnement juridique sécurisé et transparent.

Telle est l'économie du présent projet de loi soumis à l'adoption de l'Assemblée Nationale.

Alassane OUATTARA