

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Année Académique

2017-2018

MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du diplôme de

MASTER

SCIENCES JURIDIQUES

Spécialité : **DROIT PRIVE**

Par

KOUAUDIO Koffi Fulgence

THEME :

**LA PROTECTION DU BAILLEUR DANS
LES BAUX A USAGE D'HABITATION EN
DROIT IVOIRIEN**

Date de soutenance : 24/08/2019

Jury

M., OUATTARA ABOUDRAMANE.....**Président**

M., LOBOUE SYLVAIN....., **Examinateur**

M. ALLA Koffi Etienne,.....**Directeur scientifique**

DEDICACE

A

- Mon Dieu Tout-Puissant qui a veillé sur ma vie depuis mon parcours scolaire et universitaire;
- Mon père KOUASSI Kouadio Bernard et à ma mère ABRAN Yawa Christine, qui m'ont nourri, entretenu et financés mes études jusqu'à ce jour ;
- Mes frères et sœurs pour leur soutien quotidien.

REMERCIEMENTS

Nos remerciements vont à l'endroit de Madame la Présidente de l'Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa, Professeur TIDOU Abiba Sanogo, pour les efforts consentis pour que les cours se déroulent dans les bonnes conditions.

Nous remercions également Monsieur le Doyen de l'UFR Sciences Juridiques, le Professeur MAMBO Paterne, qui a su gérer notre UFR malgré les difficultés auxquelles elle est confrontée.

Nous remercions aussi le Professeur OUATTARA Aboudramane, pour sa participation à notre formation.

Nos sincères remerciements vont à l'endroit de notre Directeur de mémoire, le Professeur ALLA Koffi Etienne, qui en dépit de ses multiples occupations, a accepté l'encadrement de notre travail.

Il convient également de remercier Monsieur le Vice-Doyen de l'UFR Sciences Juridiques, le Docteur COULIBALY Kounvolo Mamadou, pour ses orientations et conseils dans la rédaction de notre travail.

Nous ne pourrons terminer nos remerciements sans exprimer notre profonde reconnaissance à notre encadreur, Docteur LAUBOUE Sylvain, pour sa disponibilité et son encadrement pour la réussite de notre travail.

Remercions aussi tous nos enseignants et enseignants chercheurs qui ont fourni assez d'efforts pour nous dispenser les cours.

En fin, nous voulons remercier tous ceux qui, de près ou de loin, nous ont soutenus tout au long de la rédaction de notre travail.

SIGLES ET ABREVIATIONS

Abidj-Plat : Abidjan Plateau

Al : alinéa

Ann : Annale

Art : article

AUDCG : Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial

Bull : bulletin

C. CIV : code civil

CA : Cour d'Appel

Cass. Civ : Cassation Civile

Cass. Soc : Cassation Sociale

CAA : Cour d'Appel d'Abidjan

CEDH : Cour Européenne des Droits de l'Homme

Ch : chambre

CI : Côte d'Ivoire

CNDJ : Centre National de Documentation

Comm : commentaire

Cons. Const : Conseil Constitutionnel

Copr : copropriété

CPCCA : code de procédure civile commerciale et administrative

Déc : décembre

Ed : édition

J.O : Journal Official

Mont : Montchrestien

Nov : novembre

Obs : observation

Oct : octobre

T : tome

TGI : Tribunal de Grande Instance

TPI : Tribunal de Première Instance.

RESUME

Le bail à usage d'habitation est l'un des contrats les plus usités dans le milieu contractuel. Dans ce contrat, le locataire, considéré comme la partie faible du contrat, bénéficie d'une protection plus importante que le bailleur.

Ainsi, ce dernier a besoin de protection. Cette protection est d'autant plus importante lors de la conclusion du contrat, pendant son exécution qu'à sa fin.

Lors de la conclusion, le bailleur doit faire le bon choix du locataire, à savoir un locataire qui justifie de sa solvabilité, à défaut, il devra exiger une caution qui constituera pour lui une sureté personnelle.

Aussi, en cours d'exécution, lorsque survient un litige ou lorsqu'il désire mettre en œuvre un droit, cela doit se faire selon les procédures légales. Il doit donc respecter les congés requis en cas reprise du logement pour y habiter ou encore en cas de vente, respecter le droit de préemption du locataire.

S'il s'agit d'une résiliation pour impayé de loyer, il doit dans les brefs délais saisir le Juge des Référés pour que celui-ci condamne le locataire au paiement des loyers et prononcer éventuellement la résiliation du contrat. La meilleure manière de protéger le bailleur, c'est de l'inviter à respecter la procédure pour ne pas perdre la chance de voir le droit s'appliquer en sa faveur.

The residential lease is one of the most used contracts in the contractual environment. In this contract, the lessee, considered as the weaker part of the contract, benefits from a greater protection than the lessor. Thus, the latter needs protection. This protection is important when concluding the contract, during its execution and at the end.

. At the conclusion, the lessor must make the right choice of the tenant, namely a tenant who justifies its solvency, failing which, he must require a deposit which will constitute for him a personal security.

Also, when running, when a dispute arises or when it wishes to implement a right, this must be done according to the legal procedures. He must therefore respect the required holidays in case of resumption of housing to live there or in case of wind , to respect the right of preemption of the tenant. If it is a cancellation for unpaid rent, he must promptly refer to the Referees Judge for it to pronounce the cancellation and possibly the forced eviction of the tenant.

. The best way to protect the lessor is to invite him to respect the procedure so as not to lose the chance to see the law apply in his favor

SOMMAIRE

DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS	iii
SIGLES ET ABREVIATIONS	iv
RESUME.....	vi
SOMMAIRE	vii
INTRODUCTION.....	1
PREMIERE PARTIE :	9
LA NECESSITE DE PROTECTION DU BAILLEUR DANS LA CONCLUSION ET DANS L'EXECUTION DU CONTRAT DE BAIL.....	9
CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR DANS LA CONCLUSION DU BAIL: MOYEN PREVENTIF DE NULLITE ET DE LITIGE	10
SECTION I : PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS GENERALES.	10
SECTION II : PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL.	32
CHAPITRE II : PROTECTION DU BAILLEUR DANS L'EXECUTION	51
SECTION I: PROTECTION DU BAILLEUR CONTRE D'EVENTUELS DIFFERENDS LIEES AUX LOYER	51
SECTION II : PROTECTION CONTRE LES DIFFERENDS LIEES A LA CHOSE LOUEE	62
DEUXIEME PARTIE : LA PROTECTION DU BAILLEUR EN FIN DE CONTRAT	72
CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES DE LA RESILIATION A SON INITIATIVE.	73
SECTION I : PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR VENTE.....	73
SECTION II ; PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX.....	80
CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE A LA LIBERTE DE RESILIATION ACCORDEE AU LOCATAIRE ET FACE A LA PROCEDURE DE RESILIATION.	89
SECTION I : L'ENCADREMENT DE LA RESILIATION A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE	89
SECTION II : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES D'UNE LONGUE PROCEDURE DE RESILIATION ET D'EXPULSION EN CAS DE LITIGE	97
CONCLUSION.....	107
BIBLIOGRAPHIE	I
TABLES DES MATIERES	IV

INTRODUCTION

S'offrir un logement est l'une des préoccupations majeures des populations en général et celles de la Côte d'Ivoire en particulier. Une frange de la population ivoirienne se trouve dans l'impossibilité de s'en procurer et n'a pour seul recours que de s'en remettre aux propriétaires-bailleurs. Malgré l'existence de logements mis en location en Côte d'Ivoire, le nombre de locataires en est largement supérieur. Ceci montre à quel point se loger est un impératif pour toute personne, comme avoir un emploi ou se nourrir qui sont d'une importance capitale pour le bien-être social et économique.

Ce déficit de logements est due au fort taux de croissance que connaît la population ivoirienne depuis des années et aussi aux difficultés que rencontrent de nombreux bailleurs face à des locataires mauvais payeurs et difficiles à expulser. Le secteur du logement a donc subi un déséquilibre structurel avec des opérateurs économiques qui hésitent encore à investir dans ce domaine. Des efforts considérables sont entrepris par le gouvernement avec le programme de construction de logements sociaux, mais la situation demeure critique car ce programme est difficilement accessible par de nombreux ivoiriens. Cette crise est quotidiennement vécue par les ivoiriens qui ne savent à quel saint se vouer.

Dans cette situation délicate, certaines personnes appelées bailleurs ont bien voulu trouver une solution en mettant à la disposition de la population, leurs logements moyennant un prix. Nait ainsi entre ces deux parties un contrat appelé contrat de bail. Comme tout contrat, il est encadré par un dispositif juridique mis en place par le législateur. Ainsi, en Côte d'Ivoire, de la période d'avant les indépendances jusqu'à celle d'après, le bail d'habitation était régi par le code civil de 1804.

Mais en 1977, une loi spéciale sera adoptée par le législateur et comportant des dispositions encore plus précises que celles du code civil. Il s'agit de la loi n°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des baux à usage d'habitation ou à usage professionnel. Deux années plus tard, un décret d'application sera pris pour sa réglementation. C'est donc le décret n°79-715 du 2 octobre 1979, fixant les modalités d'application de la loi du 18 décembre 1977, réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation et à usage professionnel qui vient apporter des détails relatifs à certaines dispositions.

Avec ses quatorze articles, nous comprenons que toutes les questions relatives au bail d'habitation n'ont pas pu être abordées par la loi de 1977. Mais c'est cette loi qui va

s'appliquer en Côte d'Ivoire jusqu'en 2018 ou la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation est adoptée et entrée en vigueur le 12 novembre 2018.

Cette loi apporte plus de réponses et d'innovations, abrogeant certaines dispositions des lois antérieures. Bien que les droits des bailleurs se soient peu renforcés, beaucoup reste à faire.

Les parties devront donc se soumettre à cette nouvelle loi dans leurs rapports contractuels, rapports dans lesquels, l'une des parties, le locataire semble bénéficier d'une protection plus étendue que l'autre, le bailleur. C'est ce que font remarquer certains auteurs lorsqu'ils affirment que : « Les tendances sociales du législateur l'ont incité à favoriser les preneurs aux dépens des bailleurs. Qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation (...), les droits du preneur ont été renforcés aux dépens de ceux du bailleur »¹. Cette protection que nous qualifions de déséquilibrée favorise des abus de droit de la part du locataire.

En effet, comme dans tous contrats, les parties sont soumises à des obligations et bénéficient de droits. Pour le maintien des liens contractuels et en vertu de l'article 1134 du code civil de 1804 qui dispose que : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.», chacune des parties est tenue au strict respect des clauses du contrat.

En matière de contrat de bail, les dispositions prévues par la loi en vue de réglementer les rapports des parties se révèlent plus favorables au locataire qui est présumé être la partie économiquement faible du contrat de bail. La volonté constante de protéger le preneur implique nécessairement que le législateur présume qu'il est la partie faible du contrat de bail. Pourtant aujourd'hui il n'est pas rare de voir des locataires très fortunés, face à des bailleurs qui n'ont pour seul revenu, le loyer.

Ainsi, le bailleur qui est titulaire d'un droit de propriété sur son bien immobilier, se trouve parfois impuissant face à certains agissements du locataire, tels que la dégradation de son bien, le non-paiement ou le paiement tardif du loyer. Le droit de propriété étant un droit inviolable et sacré reconnu par la déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen

¹ Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD, *principaux contrats 2^e partie : Baux d'habitation, Baux ruraux, entreprise mandat. Prêt. Dépôt. Assurance. Jeu. Rente viagère. Transaction*, Montchrestien, T. 3^e, vol. 2, par Michel JUGLART.

en ses articles 2 et 17 et également un principe à valeur constitutionnelle², le propriétaire a besoin d'une double protection : celle dont bénéficie tout contractant et celle de son bien.

De la définition de la propriété par l'article 544 du code civil de 1804 en ces termes : « La propriété est le droit de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvue qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements », découlent trois attributs désignés en terme Latin par l'usus, l'abusus et le fructus. Il s'agit du droit d'utiliser, de disposer et de jouir des fruits de son bien.

Cependant, en acceptant de donner son bien à bail, le bailleur est privé du droit d'utiliser la chose au profit du locataire. Aussi, le droit de disposer ne peut être mis en œuvre pendant la durée du bail qu'en remplissant certaines conditions. Aussi, même en fin de bail, il est astreint au respect du droit au renouvellement du locataire. En définitive, le seul attribut du droit de propriété dont le bailleur peut se prévaloir est le fructus, c'est-à-dire le droit de jouir des fruits de son bien, représenté ici par le loyer. Et à ce niveau, ce droit est constamment mis à mal privant ainsi le propriétaire de l'ensemble de son droit de propriété.

Pour ce faire, il est important, d'une part que le législateur mette en place un mécanisme de protection plus affirmée, et d'autre part, que le bailleur adopte un certain nombre d'attitudes face au locataire, pour non seulement protéger le propriétaire dans son rapport contractuel, mais aussi protéger son droit de propriété.

C'est dans cette perspective que nous traitons le sujet suivant : « la protection du bailleur dans les baux à usage d'habitation en droit ivoirien ».

La protection s'entend des moyens à mettre en œuvre pour se prémunir contre un danger, un risque, pour garantir la sécurité d'un bien ou d'une personne, par des moyens juridiques ou matériels. Dans le cadre de notre étude, il s'agit de la protection du bailleur, c'est-à-dire, la personne qui s'engage à procurer au cocontractant, la jouissance d'une chose immobilière, contre une rémunération. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale. Il faut cependant se garder de confondre systématiquement le bailleur et le propriétaire de l'immeuble. Si dans la majorité des cas le propriétaire a la qualité de bailleur, il peut également déléguer sa prérogative de mise à disposition de la jouissance des locaux à un tiers. En effet, le propriétaire est celui qui dispose du droit réel sur la chose et de toutes les prérogatives qui s'y rattachent. En revanche, le bailleur, s'il n'est pas le propriétaire, ne peut que mettre à disposition la jouissance des locaux sans outrepasser ces prérogatives. Le propriétaire dans ce cas n'interviendra pas au contrat de bail, bien que les actes de disposition soient soumis à son

² Article 11 de la constitution du 08 novembre 2016.

agrément. De même, il y a des cas de démembrément de propriété qui ont pour conséquence cette même distinction. C'est le cas de l'usufruit qui est un droit réel principal qui confère à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits mais non celui d'en disposer, lequel appartient au propriétaire. C'est également le cas des agences immobilières agréées par l'Etat. Ces agences reçoivent mandat de la part des propriétaires, pour la gestion de leur immeuble. Nous pouvons retenir de ces précisions qu'un bailleur n'est pas forcément le propriétaire du bien qu'il loue, de même, un propriétaire n'aura la qualité de bailleur que lorsqu'il mettra en location son immeuble.

Le bailleur loue donc son bien au locataire ou preneur qui est une personne qui obtient le droit d'utiliser la chose louée contre versement d'une somme d'argent appelée loyer. Ainsi, on pourrait définir le contrat de bail comme un contrat par lequel l'une des parties appelée bailleur s'oblige à faire jouir à l'autre partie appelée preneur ou locataire d'un local, pendant une période donnée moyennant un prix convenu appelé loyer que le preneur s'engage à payer à des échéances convenues de commun accord. C'est un contrat à exécution successive qui donne naissance à des obligations qui s'étalent dans le temps.

Notons qu'il y a plusieurs types de baux, qu'il convient de ne pas confondre, notamment le bail commercial, professionnel, emphytéotique, à cheptel, à construction ou à usage d'habitation.

Le bail est commercial lorsqu'il porte sur un immeuble dans lequel le locataire exploite un fond commercial ou artisanal dont il est propriétaire. Ce type de bail est soumis à un régime juridique particulier, caractérisé par un droit de renouvellement, au profit du commerçant locataire. Quant au bail professionnel, c'est celui portant sur un immeuble dans lequel est exploité une activité professionnelle. Le bail emphytéotique quant à lui est un bail de longue durée, de 18 à 99 ans, portant sur un immeuble, généralement rural, et conférant au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèque, cessible et saisissable. Ce n'est donc pas sa durée qui est supérieure à dix-huit ans qui le distingue des baux ordinaires, mais c'est le pouvoir considérable accordé au preneur qui fait la différence. Le bail à cheptel³, lui est une location d'un fonds de bétail que l'une des parties donne à l'autre pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles. Aussi, le bail à construction est celui dans lequel le preneur s'engage à construire sur le terrain qu'il loue. Sauf clause contraire, le bailleur devient propriétaire des constructions en fin de bail. Enfin, le dernier type de bail que

³ Art 1800 du c.civ de 1804.

nous pouvons aborder est le bail à usage d'habitation. Dans ce dernier cas, une distinction doit être faite entre le bail qui porte sur un logement meublé et celui non meublé.

Le logement est meublé lorsqu'il est garni de meubles par le bailleur avant même la conclusion du bail, s'opposant ainsi au logement non meublé qui est mis en location vide. Le bail portant sur les immeubles meublés sera exclu de notre étude car ayant un caractère particulier. Nous limiterons donc notre étude au bail à usage d'habitation vide ou non meublé.

Lorsque le contrat de bail est signé, il peut présenter des risques pour le bailleur aussi bien en cours de bail, qu'à la fin. Ces risques sont nombreux et peuvent engendrer des préjudices pour le bailleur. Ainsi, lorsque pour des raisons légitimes et/ ou sérieux, ou pour des raisons personnelles, il souhaite mettre fin à son engagement, il se trouve confronté à une procédure qui est aussi longue que difficile. Cependant, à la fin de celle-ci, rien ne garantit la satisfaction à ses demandes. Il est ainsi constamment confronté à des impayés de loyer, à des paiements tardifs, à la dégradation de son immeuble due au manque d'entretien par le locataire. Aussi, il est confronté à une contrainte liée au respect du droit de renouvellement du locataire auquel il ne peut échapper, si ce n'est dans des cas limitativement énumérés par le législateur. Il est obligé de subir la liberté accordée au locataire pour mettre fin au bail à tout moment sans avoir à se justifier. L'Etat à travers le service des impôts, est plus préoccupé par le paiement de l'impôt par les bailleurs, que de la situation difficile à laquelle ceux-ci pourraient être confrontés. Ils sont donc soumis au paiement de l'impôt qui n'est d'ailleurs pas une mauvaise chose en soi. Mais, même en cas de nombreux mois d'impayés de loyer, le bailleur n'est guère exonéré du paiement de l'impôt.

Egalement, nombreux sont des bailleurs qui refusent de louer leur immeuble à des policiers. Ce refus se justifie par le non-paiement des loyers par l'Etat qui est pourtant sensé encourager les bailleurs à investir dans ce domaine.

Nombreux sont des bailleurs, qui, pour tous ces risques, auxquels s'ajoute l'impôt, décident de se faire justice en procédant à des expulsions illégales, ou décident simplement d'orienter leurs investissements dans d'autres domaines. Les logements étant déjà construits, ils procèdent souvent à des modifications pour en faire des écoles, des hôtels, des restaurants, voir même des magasins ou s'exercent des activités commerciales. Certains propriétaires bailleurs finissent simplement par vendre leur immeuble pour ne plus avoir à parcourir le trajet quotidien : domicile-étude de maître-tribunal, qui aboutit la plus part du temps à se retrouver avec un immeuble dégradé, impayé et avec un locataire expulsé mais insolvable.

Si cette situation n'est pas résolue d'une manière efficace, nombreuses sont les populations qui rejoindront celles déjà dans les rues en quête de logements. Ainsi, protéger le bailleur se révèle nécessaire voir indispensable pour éviter ou limiter le mieux possible tous ces inconvénients et favoriser l'investissement dans l'immobilier pour le bonheur de toute la population, tel est l'intérêt de notre sujet qui se présente sur deux plans : pratique et théorique.

Au plan pratique, l'intérêt de notre sujet est de porter à la connaissance du bailleur, toutes les possibilités qui s'offrent à lui afin d'éviter certains risques locatifs tels que la nullité du bail, des locataires insolubles, le non-respect de ses droits etc... Il s'agit donc de faire comprendre au bailleur qu'il peut louer son immeuble et éviter certains litiges, par l'adoption en amont d'un certain nombre d'attitudes, et même limiter les préjudices en cas de litige.

Cela encouragerait de nombreux propriétaires à s'orienter dans le bail d'habitation, soulageant ainsi l'Etat dans son souci de loger la population ivoirienne.

Les juridictions trouveront également un grand intérêt dans ce sujet dans la mesure où elles auront à traiter moins de litiges entre bailleur et locataire, car de nombreux litiges pourront être évités.

Ce travail pourra donc utilement servir de guide pour tous les acteurs du domaine de l'immobilier.

Au plan théorique, l'intérêt de notre sujet réside dans la mise en exergue des insuffisances des lois qui se sont succédé jusqu'aujourd'hui. Des lois qui montrent une stricte procédure imposée au bailleur, que ce soit dans l'exécution du bail que dans sa résiliation, en marge de certains contrats aussi importants que le bail dans lesquels, aucune procédure particulière n'est imposée au contractant considéré comme la partie économiquement forte. Cette procédure constitue aujourd'hui l'une des grandes craintes des bailleurs. C'est aussi de montrer l'inaction de l'Etat pour encourager les opérateurs économiques à investir dans ce domaine.

A cette étape de notre analyse, il convient de poser le problème suivant : comment assurer une protection efficace du bailleur dans son rapport contractuel ?

D'abord, pour assurer une protection efficace du bailleur, il faudrait qu'il ait une parfaite connaissance des dispositions régissant les contrats en général et celles applicables au bail

d'habitation en particulier. La connaissance de toutes ces règles lui permettra d'adopter toute attitude pouvant éviter des conflits, mais aussi savoir la conduite à tenir lorsque surviendront des litiges. « Mieux connaître ses droits pour mieux les protéger », tel est notre crédo.

En plus, attirer l'attention du législateur sur certains inconvénients des dispositions en vigueur tout en proposant, au besoin, ce qui pourrait permettre au bailleur de jouir pleinement de son droit.

Nous verrons donc que toutes ces mesures de protection ne sauront être efficaces que si elles se situaient en amont, c'est-à-dire avant l'exécution du bail. Ainsi, cette protection débutera au moment de la conclusion du bail et portera d'une part sur le respect des conditions de formation du contrat et d'autre part, sur le choix du locataire et les obligations réciproques des parties. La protection se poursuivra tout au long de l'exécution du bail jusqu'à sa fin, par la mise en exergue des différentes procédures en vigueur et par leur appréciation.

L'épuisement donc de notre sujet portera sur la protection du bailleur pendant la phase de la conclusion du bail, passant par son exécution (PREMIERE PARTIE), jusqu'à sa résiliation (DEUXIEME PARTIE).

PREMIERE PARTIE :

**LA NECESSITE DE PROTECTION
DU BAILLEUR DANS LA
CONCLUSION ET DANS
L'EXECUTION DU CONTRAT DE
BAIL**

Dans le contrat de bail comme dans tout autre contrat, toutes les parties ont nécessairement besoin de protection pour éviter des abus de part et d'autre. Cependant, en droit ivoirien comme en droit français et comme dans de nombreux droits d'ailleurs, l'une des parties, le locataire, bénéficie de protections plus étendues que l'autre, le bailleur. Pourtant, le bailleur est un acteur très important voir indispensable dans le combat pour loger la population ivoirienne qui ne cesse de croître à un rythme vertigineux. A ce titre, il devrait bénéficier d'une large protection ou à tout le moins une protection équilibrée entre lui et le locataire. Cette protection encouragerait certainement de nombreux opérateurs économiques à investir dans le domaine de l'immobilier et plus particulièrement dans le logement.

Pour que cette protection soit efficace, elle doit être entreprise en amont, pour éviter d'être confronté à des situations pourtant évitables.

Ainsi, depuis la conclusion du contrat de bail (**CHAPITRE I**), et même pendant son exécution, (**CHAPITRE II**), un certain nombre de dispositions et de stratégies doivent être prises par le bailleur en vue d'une protection efficace.

CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR DANS LA CONCLUSION DU BAIL: MOYEN PREVENTIF DE NULLITE ET DE LITIGE

L'étape de la conclusion est une étape très importante et décisive du contrat de bail. Si cette étape est bien respectée selon les dispositions en vigueur, plusieurs risques pourront être évités, notamment, des risques de nullité, d'irrecevabilité en cas de litiges, d'insolvabilité ou encore en cas d'impayé de loyer. La validité et même la bonne exécution dépendent en grande partie de cette étape. Il appartient donc au bailleur de prendre toutes les précautions qui s'imposent pour assurer une exécution paisible du contrat. Pour se faire, il doit respecter toutes les conditions édictées par la loi. C'est en cela qu'il pourra assurer efficacement sa protection.

Nous verrons donc tout au long de ce chapitre, une protection liée au respect des conditions générales à tout contrat (SECTION I), et celle liée aux conditions particulières au contrat de bail (SECTION II).

SECTION I : PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS GENERALES.

Les conditions générales sont celles qui sont communes à tout contrat et le respect de ces conditions s'avère impératif. Ces conditions sont énumérées par les articles 1108 et 1714 du code civil de 1804 et par la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail d'habitation. Lors de la conclusion du contrat, la prudence doit être de rigueur chez le bailleur qui doit s'assurer du bon accomplissement des formalités requises dont leur inobservation pourrait entraîner la nullité du contrat, chose qui ne sera pas à son avantage. Ainsi, pendant que certaines de ces conditions sont relatives au fond du contrat (PARAGRAPHE I), d'autres le sont en la forme (PARAGRAPHE II).

PARAGRAPHE I : LE RESPECT DES CONDITIONS DE FOND: MOYEN PREVENTIF DE NULLITE

Le fond s'oppose à la forme lorsqu'il s'agit de créer, de maintenir ou d'éteindre une situation juridique. Les conditions de fond concernent les éléments qui représentent le contenu, la matière ou la substance même du contrat. Le code civil en son article 1108 en prévoit quatre qui sont : le consentement, la capacité, l'objet et la cause, auxquelles s'ajoutent le prix et la durée. Pour un souci d'organisation, nous nous proposons de les regrouper en deux. Ainsi,

nous verrons les conditions relatives aux parties au contrat (A) et celles relatives au contrat proprement dit, à savoir le bail (B).

A. Le respect des conditions relatives aux parties : une protection contre la nullité.

Pour la validité du contrat de bail, les parties au contrat doivent matérialiser leur désir de contracter par le consentement (1). Mais en plus de ce consentement, les parties doivent être capables (2).

1. Un consentement exempt de vices.

Le consentement peut se définir comme la volonté d'engager sa personne ou ses biens, ou les deux à la fois. Pour que ce consentement soit valable, il doit être donné librement par les parties. Le bailleur est tenu de requérir du locataire, un consentement libre et exempt de vices.

Cette manifestation de volonté est dite "expresse", lorsque la volonté de celui qui s'engage se manifeste d'une manière apparente, par exemple par la signature d'un écrit ou par une déclaration faite en public, ou devant témoin. Elle peut aussi se manifester tacitement. Dans ce cas, le consentement se déduit d'éléments apparents tels le paiement d'un dépôt de garantie ou d'une avance ou encore par l'aménagement du locataire dans le local mis en location. Il faudrait cependant que ces gestes ou attitudes soient sans équivoque.

Même lorsque le contrat est une obligation légale, le consentement est toujours demandé, alors même que l'on pourrait penser que la loi peut se substituer au consentement des parties. Il n'en est rien, et les cas dans lesquels le consentement n'est pas possible sont très rares et motivés pour des raisons d'ordre public. Personne n'est obligé sans l'avoir voulu, l'engagement contractuel ne peut procéder que d'une volonté réelle et sérieuse.

Le consentement à un contrat doit exister d'un point de vue objectif, c'est-à-dire être en présence d'une offre et d'une acceptation. En l'absence donc d'offre ou d'acceptation, il n'y a pas de rencontre des volontés, et donc pas de contrat.

Le consentement à un contrat doit être donné de façon libre et intègre, pris en connaissance de cause. Dans le cas contraire, il y aura un vice du consentement. Cela signifie clairement qu'il ne suffit pas que le consentement soit donné pour que le contrat soit valablement formé mais encore il doit être libre et éclairé. Ainsi, pour que le contrat de bail soit valablement formé, il faut, notamment, qu'il y ait un accord des parties quant au fait de conclure le contrat et sur les éléments essentiels du contrat que sont le loyer et la chose louée.⁴

⁴ Y. MERCHIERS, « Le bail en général », *Rep. not.*, T. VIII, L. I ; Bruxelles, Larcier, 1997, p. 107, n°4.

Cela suppose la vérification de l'absence de vices du consentement tels que l'erreur, le dol ou la violence, comme le précise l'article 1109⁵ du code civil.

D'abord, en ce qui concerne l'erreur vice de consentement, c'est une méprise, une opinion contraire à la vérité. Le code civil a adopté une position restrictive en matière d'erreur pour assurer une plus grande stabilité des contrats. Il prévoit certains cas d'erreur vice du consentement. Il s'agit de l'erreur obstacle et de l'erreur substantielle qu'il convient de distinguer. L'erreur obstacle est celle qui consiste en une absence totale de consentement des deux parties portant sur la nature du bail, l'objet du bail, etc. Elle n'est consacrée que par la doctrine. Il n'y a pas de texte sur cette erreur obstacle. Il s'agit simplement d'une expression utilisée par la doctrine, pour désigner une situation pour laquelle il n'y a pas un contrat, mais simplement un malentendu entre deux personnes. Il y a erreur obstacle si, par exemple, une partie pense louer et l'autre pense conclure un autre contrat, la vente.

L'erreur est, par contre, substantielle lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose, c'est-à-dire celle qui porte sur les qualités essentielles de la prestation. Il s'agit de celles qui ont été expressément ou tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté.

Il y aura une erreur substantielle lorsque le bailleur louera à un locataire un logement complètement inhabitable en saison pluvieuse. Le bailleur se doit de donner toutes les informations nécessaires relatives à la chose qu'il loue au locataire.

Ces différents types d'erreurs ne conduisent cependant à la nullité du contrat qu'à la condition de présenter certains caractères.

Quant à l'erreur sur la personne_il s'agit d'une erreur sur les qualités essentielles du cocontractant. L'article 1110 alinéas 2 précise que cette erreur n'est une cause de nullité que dans les contrats conclus en considération de la personne (intuitu personae). C'est le cas dans le contrat de bail qui a un caractère intuitu personae. La jurisprudence en a déduit que le bail est nul pour erreur sur la personne s'il est signé par une personne qui se présente comme véritable locataire afin de tromper le bailleur sur l'identité du véritable contractant⁶.

Elle a rendu la même décision lorsqu'un locataire s'est présenté faussement comme salarié pour tromper le bailleur de sa solvabilité⁷.

Nous avons aussi le dol vice de consentement pouvant entraîner l'annulation du contrat de bail tel que prescrit par l'alinéa 1 de l'article 1116 du code civil. Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

⁵ Article 1109 : « Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ».

⁶ CA. Toulouse, 3è ch., 23 mai 2000 : Loyer et copr. 2001, comm. n°27, obs. B. Vial-Pedroletti.

⁷ CA Paris, 6è ch.B, 29 juin 2000 : Loyer et copr. 2000, comm. N°266, obs. B. Vial-Pedroletti.

Les manœuvres frauduleuses, peuvent être, à titre d'exemples, un mensonge, une escroquerie, un silence qualifié.⁸

On distingue le dol dit principal du dol incident. Le premier est celui qui a été la cause déterminante au consentement de sorte qu'il justifie l'annulation du contrat de bail. Tandis que le dol incident influence les conditions du contrat de bail et justifie dès lors des dommages et intérêts sans pour autant que le contrat de bail soit annulé.⁹ Il est utile de préciser que le dol ne se présume pas, il doit être prouvé.¹⁰

Pour être sanctionné, le dol doit présenter certains caractères. Il faut en effet, une manœuvre intentionnelle avec la volonté d'induire une personne en erreur. Mais elles peuvent consister en un simple mensonge. A côté du dol positif, il y a le dol négatif, c'est-à-dire réticence, silence d'une des parties.

Il faut que la manœuvre émane d'une des parties. Le dol qui vicie le consentement est le dol personnel. Il se distingue de la violence qui vicie le consentement même si elle émane d'un tiers.

Les manœuvres doivent avoir été déterminantes. Il faut qu'il apparaisse évident que l'autre partie n'aurait pas contracté sans elles. Tel serait le cas par exemple du locataire qui se présente comme un salarié, pourtant il est sans emploi.

Il y a enfin la violence vice de consentement. Elle est évoquée lorsque le consentement est donné sous l'empire d'une menace qui fait craindre un mal. La violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation, est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite¹¹. Il y a violence, lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent.¹² On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes. Il est utile de préciser que la violence peut être morale ou physique. Toutefois, si la violence est morale, elle doit être injuste ou illicite. En outre, la violence est une cause de nullité du contrat : non seulement lorsqu'elle a été exercée sur la partie contractante, mais également lorsqu'elle l'a été sur son époux ou sur son épouse, sur ses descendants ou ses ascendants. Le lien d'affection peut faire l'objet de

⁸ . D. JANSSEN, « La formation du contrat et les conditions de validité », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 76 et suivantes

⁹ . Mons, 10 février 1992, *J.T.*, 1992, p. 777 ; Civ. Louvain, 18 novembre 2000, *T. Not.*, 2001, p. 283.

¹⁰ Article 1116 alinéa 2 du Code civil.

¹¹ Article 1111 du code civil

¹² Article 1112 du code civil

violence entraînant la nullité du contrat. Il s'agit d'une question qui est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. A titre d'exemple, un bail signé sous la menace d'un revolver est une cause de violence de sorte que le contrat de bail sera annulé.

En tout état de cause, le contrat de bail contracté par erreur, violence ou dol, n'est point nulle de plein droit. Il donne seulement lieu à une action en nullité par la partie dont le consentement a été vicié.

Nous remarquons qu'un consentement libre et éclairé met les deux parties au contrat de bail à l'abri de toute action en nullité dirigée par l'un contre l'autre. Le bailleur doit donc donner toutes les informations utiles sur le prix du loyer, ses modalités de paiement, ainsi que sur le bail sans en faire une.

Mais en plus du consentement, la capacité est une condition aussi importante du contrat qu'il convient d'analyser.

2. La vérification de la capacité de son cocontractant

Dans la conclusion de tout contrat, il est important de vérifier la capacité de son cocontractant pour éviter toute surprise au cours de son exécution. Mais avant d'aller plus il convient de définir la notion de capacité.

La capacité est l'aptitude à acquérir un droit et à l'exercer.

Elle revêt deux aspects : la capacité de jouissance et celle d'exercice.

Jouir d'un droit c'est en être titulaire. La jouissance c'est l'utilisation d'une chose dont on perçoit les fruits. C'est le droit de percevoir les fruits d'une chose de les consommer ou de les conserver.

La capacité de jouissance est donc l'aptitude à avoir des droits et des obligations.

De son côté, la capacité d'exercice est le pouvoir de mettre en œuvre soi-même ses droits et ses obligations. Cette capacité d'exercice appartient aux majeurs capables et aux mineurs émancipés.

L'article premier de la loi n° 70-483 du 03 aout 1970, sur la minorité, définit le mineur comme l'individu de l'un ou l'autre sexe qui n'a pas encore atteint l'âge de vingt et un ans accomplis. Et l'article 27 de la même loi dispose : « Le mineur non émancipé est incapable de contracter ». Le mineur ne peut donc pas conclure un bail. Mais par dérogation, le mineur peut accomplir seul tous les actes conservatoires sur son patrimoine¹³, car ces actes visent à conserver le patrimoine en l'état sans le mettre en valeur. Il pourra par exemple habiter la maison dont il est propriétaire. Seule une personne majeure détient la capacité juridique de

¹³ Article 30 de la loi n°70-483 du 03 aout 1970, relative à la minorité.

signer un bail d'habitation, qu'il soit le bailleur ou le locataire. Il sera ainsi généralement demandé à un représentant légal (père, mère ou tuteur) du mineur d'intervenir pour conclure le contrat de bail.

En ce qui concerne les père et mère, ils peuvent conclure le bail sans autorisation du juge des tutelles. Mais ce n'est pas le cas pour le tuteur qui a besoin de l'autorisation du conseil de famille pour conclure des baux de plus de trois ans¹⁴.

En France, le tuteur peut passer sans autorisation particulière un bail dès lors qu'il a une durée inférieure à neuf ans. En droit français comme ivoirien, à la majorité du mineur ou à son émancipation, le locataire ne bénéficiera pas du droit au renouvellement ni du maintien dans les lieux à l'expiration du bail. Le bail signé par un mineur sera donc nul. Dans ce sens, un arrêt a annulé le bail conclu par un mineur sans rechercher s'il était lésionnaire¹⁵. Il existe néanmoins une situation dans laquelle un mineur peut être autorisé à signer un bail. Pour cela, le mineur doit être émancipé, c'est-à-dire ne plus être sous l'autorité de ses parents, après décision du juge des tutelles du TPI. Le mineur émancipé pourra donc signer un bail comme bailleur ou locataire. Cette circonstance restant exceptionnelle, les bailleurs se doivent de prêter une attention particulière à l'âge de leurs locataires.

Le mineur non émancipé pourra toutefois conclure un bail dont la durée est inférieure ou égale à trois ans tout comme le tuteur. Mais dans tous les cas, l'acte pourra être annulé en sa faveur pour cause de lésion¹⁶. Le bail de plus de trois ans conclut par un mineur non émancipé est nul de plein droit, ajoute l'alinéa 2 de l'article 33 de la loi sur la minorité. Le problème qui pourrait se poser concerne le bailleur ou le locataire majeur qui conclut avec un mineur. Il ne peut en aucun cas évoquer la nullité du contrat conclu, sauf en cas d'évènement imprévu.

Il appartient donc au bailleur d'anticiper toute possibilité de nullité en évitant simplement de contracter avec une personne incapable ou à défaut, le faire avec son représentant légal. Car le mineur bénéficie de mesures de protections très étendues qui pourraient s'expliquer par son

¹⁴ Article 93 alinéa 3 de la loi précitée.

¹⁵ CA d'Aix, 11è ch, 7 juin 2000 : Loyer et copr., comm. N° 265, note crit. B. Vial-Pedroletti.

¹⁶ Article 33 de la loi n° 70-483 du 03 aout 1970, relative à la minorité.

manque de discernement et par son immaturité. L'incapacité est donc une mesure de protection du mineur.

Quant au majeur incapable, c'est celui qui est dans un état habituel d'imbécilité, de démence ou de fureur. Il doit donc être interdit même lorsque cet état présente des intervalles de lucidités. L'interdit est assimilé au mineur, pour sa personne et ses biens. Ainsi, les règles applicables au mineur lui sont également applicables. Le majeur incapable ne peut conclure seul un bail d'habitation qu'assisté. Si après son interdiction il venait à signer un bail, celui-ci sera nul de droit. Mais sera valable le bail signé antérieurement à son interdiction, sauf si la cause de l'interdiction existait notoirement au moment où ces actes ont été passés.

Selon la Cour d'Appel de Paris, l'incapable majeur (en qualité de bailleur) peut signer seul son bail d'une durée inférieure à neuf ans¹⁷. Elle a ajouté que la mise sous curatelle aggravée n'empêche pas la conclusion d'un bail d'habitation, qui un simple acte d'administration.

Pour notre part, il serait profitable pour le majeur incapable que son bail, quel que soit sa durée, soit signé par son curateur, il pourrait être lésé sans que personne ne puisse s'en rendre compte.

« Mieux vaut prévenir que guérir ». Pour dire que le bailleur, dans la conclusion de son contrat, devra vérifier tant qu'il le peut la capacité du locataire pour maintenir la stabilité du contrat.

Après avoir analysé la protection du bailleur dans la conclusion du bail selon les conditions relatives aux parties, il est aussi impérieux de voire celles relatives au bail lui-même. C'est-à-dire l'objet et la cause.

B. Conditions relatives au bail

Ces conditions concernent aussi bien l'objet et la cause du contrat qui doivent être licites (1), que de la durée et du prix (2).

1. La licéité de l'objet et de la cause du contrat

¹⁷ CA Paris, 6^e ch. B, 12 novembre 2002 : Loyer et copr. 2003, comm. N°102, obs. B. Vial—Pedroletti.

Selon l'article 1126, tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire. L'objet du contrat est la prestation ou la chose sur laquelle porte le contrat. Une doctrine contemporaine a proposé de distinguer l'objet du contrat et l'objet de l'obligation, l'objet du contrat étant l'opération juridique que les parties souhaitent réaliser : l'objet d'un contrat de bail serait le transfert du droit de jouissance d'une habitation. L'objet de l'obligation est la mise à disposition du logement au locataire qui s'engage au paiement du prix. La notion d'objet du contrat facilite surtout la qualification des contrats. Ici, il s'agit de la part du bailleur du logement qu'il s'engage à mettre à la disposition du locataire. De son côté, le locataire s'engage à payer le loyer.

Pour la validité du contrat, l'objet doit répondre à un certain nombre de critères.

D'abord, il doit exister ou être futur.

En effet, le logement, objet du contrat doit pendant la conclusion du contrat exister. C'est-à-dire que le locataire a la possibilité de le voir et même le visiter. Le défaut d'objet entraîne l'inexistence du contrat. En effet, une chose qui n'existe pas ou n'existe plus ne peut en principe être l'objet d'une prestation. L'article 1601 du Code civil prévoit par exemple que « si au moment de la vente, la chose vendue était périlleuse en totalité, la vente serait nulle ».

Ramenant cette disposition au bail, au moment de sa conclusion, il ne doit pas être en ruine ou inhabitable. A cette exigence d'existence de l'objet du contrat, deux tempéraments sont apportés.

Le premier est prévu par l'article 1130, alinéa 1er, du Code civil qui prévoit que « Les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation ». Ainsi, un immeuble en construction peut faire l'objet d'un contrat de bail.

Mais si à la date prévue par le contrat, le logement n'a pu être mis à la disposition du locataire, le contrat devient caduc et les parties engageant éventuellement leur responsabilité pour des raisons spécifiques. Dans cette situation, trois cas peuvent se présenter.

Dans un premier temps, il peut s'agir du locataire qui n'aurait pas versé la somme convenue pour la réalisation de travaux tels que prévu au contrat.

Dans un second temps, le bailleur peut avoir perçue la somme convenue mais n'aurait pas réalisé les travaux.

Enfin, la non réalisation des travaux pourrait s'expliquer par un cas de force majeure tel que la pluie ou le manque de certains matériaux nécessaires à la construction.

Le deuxième tempérament peut concerner une convention aléatoire que les parties peuvent conclure. C'est une convention dont elles ne sont pas sûres que l'objet existe ou existera. C'est le cas par exemple d'un contrat de bail portant sur un immeuble dont la propriété est

revendiquée par un tiers et dont l'affaire est en instance d'être jugée. Les parties au contrat de bail peuvent conclure le contrat en précisant bien sûr qu'il prendra effet à la fin du procès à condition que le bailleur ne succombe pas au procès.

C'est aussi le cas d'un nouveau bail qui prendra effet à la fin du congé donné par le locataire sortant au bailleur.

L'objet doit être déterminé ou déterminable.

Cette exigence est posée d'une manière générale par l'article 1129¹⁸ du Code civil. Le bail doit comporter la désignation des locaux et équipement d'usage privatif. C'est une précaution que doit prendre le bailleur, car si des dégradations sont constatées dans un local dont jouit le locataire mais qui n'a pas été mentionné dans le bail, il pourra s'en prévaloir pour refuser les réparations¹⁹. Il doit également énumérer les parties, les équipements et accessoires communs aux autres locataires. Le bailleur devra donc déterminer clairement le nombre de pièces que comporte le logement car il pourrait faire face à un locataire de mauvaise foi. Il s'agira par exemple d'un logement de deux, trois ou quatre pièces.

L'objet peut également être simplement déterminable comme le prix du loyer qui sera déterminé le jour de sa prise d'effet en tenant compte des prix dans le voisinage. Cette exigence d'un objet déterminé ou déterminable peut engendrer des conflits. Il est donc souhaitable pour le bailleur d'opter pour un objet déterminé que déterminable.

En plus d'exister, d'être déterminé ou déterminable, l'objet doit être licite

La licéité, c'est le caractère de ce qui est permis, de ce qui est conforme à un texte, à l'ordre public, aux bonnes mœurs. Aux termes de l'article 1128 du Code civil, « Il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions ». Deux raisons qui peuvent se combiner justifient une telle exclusion : les nécessités de l'ordre public ou le caractère sacré de certaines choses.

Ainsi, le bailleur ne doit pas louer un logement qui ne lui appartient pas ou encore un logement dont la propriété est revendiquée par plusieurs personnes, sauf pour lui de préciser dans le bail qu'il prendra effet si la propriété lui était reconnue. Le bailleur ne doit non plus

¹⁸Article 1129 : « Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminé quant à son espèce.

La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle être déterminée. »

¹⁹ Jacques LAFOND, « *Les baux d'habitation* », Litec, 7^e éd., page 196.

donner à bail un logement qui fait l'objet d'indivision sans le consentement de tous les co-indivisiaires²⁰.

En outre, un immeuble qui constitue le logement familiale ne peut être donné à bail par l'un quelconque des époux sans le consentement de l'autre, qu'il s'agisse d'un bien propre ou commun.

Qu'en est-il de la cause ?

La cause du contrat est la raison pour laquelle les parties veulent contracter. C'est le but direct et immédiat qui pousse les parties à contracter. Elle doit être licite et morale.

L'article 1108 du Code civil exige une « cause licite dans l'obligation ». De même, l'article 1131 précise que « L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite ne peut avoir d'effet ».

Selon Jacques Maury²¹, la cause résiderait dans les motifs qui ont poussé une partie à contracter. La cause est alors subjective et concrète. Elle varie pour chaque contrat. La difficulté principale tient à la multiplicité des motifs qui peuvent pousser une personne à contracter. Les auteurs se sont accordés pour ne considérer que le motif déterminant, parlant de « cause impulsive et déterminante ».

Ainsi, dans un contrat de bail à usage d'habitation, la cause pour le bailleur en contractant, c'est de jouir des fruits de son bien, c'est-à-dire percevoir le loyer. Le locataire de son côté, doit utiliser le bien aux fins déterminés dans le contrat, y loger lui-même, sa famille ou toute autre personne désignée dans ledit contrat.

Ceci dit, la cause doit être licite et morale pour que le contrat soit valable. Elle doit correspondre à ce qui est stipulé dans le contrat. Le bail à usage d'habitation à pour cause exclusive l'habitation par le locataire. De cette manière, si le locataire venait à utiliser le logement à d'autres fins autres que celles prévues au contrat, le bailleur pourra poursuivre la nullité du contrat.

Aussi, si le locataire utilise le logement loué pour en faire une maison de proxénétisme ou pour y vendre de la drogue, la cause serait ainsi illicite et immorale. De même, le locataire ne peut exercer une activité commerciale ou professionnelle dans les locaux loués.

En plus, un contrat est dépourvu de cause s'il n'y a pas de contrepartie. Elle se révèle donc indispensable à la formation du contrat. Si aucun prix n'a été stipulé, le bail est nul pour défaut de prix.

²⁰ Art. 12 de la loi de 2018 relative au bail.

²¹ *Essai sur la notion d'équivalence en droit civil français*, thèse, Toulouse, 1920

Le bailleur, dans la conclusion du bail est appelé à tenir compte de toutes ces exigences pour la stabilité de son contrat de bail.

Il doit donc loué un logement dépourvu de toute revendication ou dont l'affaire est en instance.

2. La détermination de la durée et du prix du bail.

La durée et le prix sont des éléments aussi importants dans le contrat de bail. Leur détermination dans le bail permettra d'éviter toute confusion ou litige.

La définition même du contrat de bail posée par le Code civil fait référence à l'une des principales caractéristiques de cet engagement contractuel : la durée du contrat. En effet ce dernier permet de mettre une chose à la disposition d'autrui et ce pour une durée limitée. Ainsi la durée du bail est nécessaire à sa conclusion et à sa validité. Si les parties au contrat ne prévoient pas la durée du contrat on parle de bail indéterminé. Le bail peut donc être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Mais dans les deux cas, la durée du bail d'habitation est strictement encadrée par la loi. Les lois ivoiriennes relatives aux baux d'habitation ne prévoient pas de durée minimale qu'un bail doit respecter, en dehors de celle imposée au mineur non émancipé²². Mais en droit français, la durée minimale impérative du bail d'habitation varie selon que le bailleur est une personne physique ou morale. Ainsi, la durée du bail est d'au moins trois ans lorsque le bailleur est une personne physique. Mais lorsqu'il s'agit d'une personne morale, la durée du bail est d'au moins six ans. Mais, dans tous les cas, lorsque le bail est conclu pour une durée déterminée, il répond au principe de la tacite reconduction qui signifie que celui-ci est automatiquement renouvelé, dans les mêmes conditions et pour la même durée, lorsqu'il arrive à son terme²³. L'article 1759 du code civil ivoirien dispose : « Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. ». Cette disposition est rendue plus stricte par la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail

²² Art. 33 de la loi sur la minorité.

²³ Article 2 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.

à usage d'habitation, en son article 33. Il ressort de cette disposition que le bailleur ne pourra s'opposer à la tacite reconduction que dans des cas prévus par l'article 33 in fine.

. Ainsi, le principe de la libre fixation de la durée du bail est battu en brèche. En effet, selon ce principe, les parties devraient pouvoir mettre fin au bail à son expiration sans avoir à accomplir une quelconque formalité. En droit du travail, l'employeur met fin au contrat de travail lorsqu'il arrive à terme sans qu'il soit obligé de maintenir les liens contractuels. Dans le contrat de bail, ce droit ne lui ait pas reconnu, mettant ainsi un frein à l'exercice effectif du droit de propriété.

Cependant, lorsqu'il s'agit d'un bail indéterminé, et que l'une des parties désire y mettre fin, elle doit donner un congé de trois mois à l'autre. Ce congé est dépourvu de toute justification de la part du locataire, tel n'est pas le cas pour le bailleur qui doit justifier du motif du congé.

Précisons que dans le cas d'une colocation, le renoncement d'une partie des colocataires ne met pas fin au bail, qui peut être tacitement reconduit. Il faut alors que le colocataire désirant ne pas renouveler le bail se manifeste dans les conditions prévues dans le bail.

Le bailleur, dans la conclusion du bail, gagnerait plus à opter pour un bail déterminé et ce pour trois raisons essentielles dont les deux premières constituent les principales obligations du locataire, à savoir : l'usage de la chose louée en bon père de famille et le paiement du loyer aux termes convenus²⁴. La troisième raison est évoquée par l'article 1740 du code civil²⁵.

D'abord, lorsque le bailleur conclut un bail déterminé et que celui-ci arrive à terme, il a la possibilité de s'opposer à une tacite reconduction si le locataire n'use pas de la chose louée en bon père de famille. Ainsi, lorsque le bailleur constate un manque d'entretien du local ou des dégradations et pertes survenues par le fait des personnes ou de ses sous-locataires ainsi que les charges locatives énumérées par l'article 1754 du code civil, il pourra valablement manifester son désir de mettre fin au bail.

²⁴ Article 1728 du code civil

²⁵ Article 1740 : « Dans les deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation ».

Ensuite, lorsque le locataire n'est pas de bonne foi²⁶, le bailleur peut décider de ne pas reconduire le bail.

En fin, lorsque le bail primitif prévoyait une caution, le nouveau bail ne lui ait pas opposable. Le reconduire serait un risque pour le bailleur qui pourrait faire face à une insolvabilité du locataire. Il serait donc impérieux pour lui de ne pas le reconduire mais conclure un nouveau contrat en exigeant à nouveau une caution.

La durée du bail se révèle donc être un élément important dans sa conclusion. Par conséquent, le bailleur devrait y veiller pour un suivi régulier et efficace de son contrat de bail.

Quant au montant du loyer, c'est aussi est un élément important qui doit être déterminé dans le bail, les modalités de paiement et les règles de révision éventuelle. Lorsque le bailleur exigera un dépôt de garantie, son montant doit figurer dans le bail

Le prix désigne une somme d'argent sur laquelle porte une obligation née d'un contrat. Dès lors, selon le type de contrat, cette somme revêt diverses appellations notamment le prix dans la vente, les honoraires ou prix dans le louage d'ouvrage selon que la prestation de service y est ou non fournie par le membre d'une profession libérale, le salaire dans le contrat de travail, la prime dans le contrat d'assurance, l'intérêt dans le prêt ou encore le loyer dans le bail. Ce dernier nous intéressera particulièrement. Dans tous les cas, il s'agit toujours d'exprimer la même réalité, celle de fixer un montant par rapport à la valeur due en contrepartie de la chose ou du service reçu. Le contrat étant la loi des parties²⁷, la détermination du prix par celles-ci s'impose comme un principe, étant entendu que seules des personnes qui ont en projet de s'obliger peuvent fixer les conditions de leur engagement. Lorsque l'offre est lancée, le pollicitant²⁸ qui a à cœur d'attirer le destinataire de celle-ci, se doit de fournir les informations

²⁶ Article 2 alinéa 2 : « Sont réputés occupants de bonne foi les locataires sous-locataires à l'expiration de leur contrat 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, d'une cession régulière d'un bail antérieur, qui exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible ».

²⁷ Article 1134 alinéa 1 du code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

²⁸ Pollicitant : Il s'agit de l'offrant, personne qui fait une offre à contracter.

précises sur son offre notamment le montant du loyer. Le code civil ivoirien dispose ainsi que la quotité de la chose peut être incertaine²⁹, pourvue qu'elle puisse être déterminée.

Retenons que le montant du loyer est librement fixé par les parties³⁰. Mais en pratique sa fixation se révèle être une prérogative unilatérale. C'est à-dire, un pouvoir reconnu uniquement au bailleur, même si le locataire a la possibilité de marchander. Le prix doit cependant être déterminé lors de la conclusion du contrat. Si aucun prix n'a été stipulé, le bail est nul pour défaut de prix. Le prix peut aussi être déterminable comme dans la vente. Ainsi, les parties peuvent s'en remettre aux usages des lieux. Elles peuvent aussi désigner un expert pour fixer le prix. Il est fixé en tenant compte de la valeur du marché de l'immeuble ou du local, selon l'article 15 de la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

En effet, la détermination du loyer tient compte de plusieurs facteurs, tels que le cout de la construction, le type d'immeuble, le bon confort, et l'installation sanitaire. Elle tient également compte de la surface parcellaire (le nombre de pièces), de la localisation géostratégique de l'immeuble. Par exemple, la distance entre le domicile et le lieu du travail, la proximité du domicile aux infrastructures publiques ou privées (hôpitaux, écoles...).

Précisons que le loyer est payé mensuellement et à la date prévue dans le contrat.

Son montant peut connaitre une baisse ou une augmentation au cours du bail, conformément à la loi n°2018-575 du 13 juin 2018.

Aussi, le bailleur est tenu de délivrer au locataire une quittance comme preuve du paiement effectif du loyer. Si le bailleur ne satisfait pas à cette exigence, le locataire pourra faire la preuve du paiement par tout moyen. Le loyer est queriable, sauf convention contraire. Le bailleur doit donc le réclamer au domicile du locataire. Mais le loyer devient portable lorsque le locataire ne paie pas à l'échéance ou lorsqu'une ordonnance est venue imposer au locataire l'obligation d'effectuer le paiement dans un délai déterminé³¹.

²⁹ Article 1129 alinéa 2du code civil : « La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée ».

³⁰ Article 116 AUDCG

³¹ Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD : *principaux contrats*, 2è partie : baux d'habitation, baux ruraux, entreprise mandat .dépôt. Assurance. Vente viagère. Transaction, Tome 3è vol. 2, page 449.

Cependant, le locataire ne pourra pas se réfugier sur le caractère querlable des loyers pour les conserver si le bailleur ne les réclame pas. Cela signifie que le locataire pourra être expulsé pour impayé de loyer si le bailleur conteste le paiement. C'est ce qu'a décidé le Juge des Référés du TPI d'Abidjan-Plateau³² en se basant sur l'article 1257 du code civil qui prévoit que « lorsque le créancier refuse de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles, et au refus du créancier de les accepter, consigner la somme ou la chose offerte. Les offres réelles suivies d'une consignation libèrent le débiteur et tiennent lieu à son égard de paiement, lorsqu'elles sont valablement faites, et la chose ainsi consignée demeure aux risques du créancier ».

Ainsi, même si le bailleur ne réclame pas le loyer, ou même en cas de refus, le locataire a la possibilité de le faire consigner entre les mains qu'il plairait au juge de désigner. Il également utile de savoir que le loyer étant une créance, il n'échappe pas à la prescription. En effet, l'Art 2219 définit la prescription comme un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi. Ainsi, selon l'Art 2277 du c.civ de 1804, les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans. Mais cette prescription est interrompue lorsque le bailleur adresse un commandement au locataire.

Le prix et la durée du bail sont donc des éléments essentiels du bail.

Le respect des conditions de fond par le bailleur lui permettra d'éviter tout vice susceptible d'affecter le contrat de bail.

PARAGRAPHE II : LE RESPECT DES CONDITIONS DE FORMES : UNE SECURITE POUR LE BAILLEUR

La formation d'un contrat est quelquefois soumise par la loi à des conditions de forme destinées à constituer une preuve irréfutable de l'existence et du contenu de l'engagement. C'est le cas, lorsque la validité d'un acte est subordonnée à sa réception par un notaire tel un legs, ou par le Maire de la Commune lorsqu'il est appelé à constater l'accord des futurs époux à leur mariage. Ainsi, le contrat de bail qui pouvait être fait par écrit ou verbalement³³, est aujourd'hui astreint à la seule forme écrite. Cela voudrait simplement dire qu'un bail verbal est non seulement sanctionné par la nullité, mais encore, même en absence de nullité, il

³² Ordonnance n° 310/216 du 26 janvier 2016.

³³ Article 1714 du code civil.

présence un risque pour le bailleur (A). Pour sa protection, le bailleur ferait mieux de conclure un bail écrit (B).

A. La nullité du bail verbal et ses risques pour le bailleur.

« Verba volant, scripta manent », pour dire que les paroles s'envolent, les écrits restent et font preuve. La loi exige donc que le bail soit désormais écrit. Le bailleur devrait donc se conformer à cette exigence pour éviter d'abord la nullité pour défaut d'écrit (1), mais aussi pour éviter certains risques (2).

1. La nullité du bail verbal.

Longtemps admis en droit ivoirien depuis le c.civ de 1804 et réaffirmé par la loi de 1977 portant bail d'habitation et professionnel, le bail verbal est aujourd'hui interdit par la loi n°2018-575 du 13 juin 2018. Cette loi prévoit en son Art 8 que le bail d'habitation est écrit. Entrée en vigueur le 12 novembre 2018, le législateur accorde un délai de six mois au bailleur pour se conformer à cette nouvelle loi, c'est-à-dire au plus tard le 12 mai 2018. Cette exigence signifie qu'au-delà de cette période, tous les baux verbaux seront nuls. Cependant, ils pourront toujours être régularisés. Mais si pendant le temps de non-conformité, survient un litige lié au non-paiement du loyer, le bailleur sera déclaré irrecevable pour défaut d'écrit.

Cependant, le juge ivoirien ne devrait-il pas accorder au bailleur, en cas de litige, la possibilité de prouver l'existence d'un bail ? Nous pensons que si le juge devait déclarer l'irrecevabilité du bailleur en cas de litige, pour défaut d'écrit, cela pourrait avoir de lourdes conséquences aussi bien pour le bailleur lui-même que pour le locataire.

D'abord, en ce qui concerne le bailleur, lorsqu'il sera confronté au non-paiement du loyer par le locataire, et qu'il sera déclaré irrecevable, le locataire sera considéré comme un occupant sans droit ni titre d'occupation. Le bailleur pourra donc demander son déguerpissement de son logement. Le bailleur aura ainsi perdu des loyers impayés et le locataire se trouvera ainsi dans la rue. Pourtant l'intervention du juge aurait pu concilier les parties.

Quant au locataire, en cas d'inobservation du bailleur à ses obligations contractuelles, il pourra qu'en subir les conséquences ou simplement décider de quitter le local loué. Par exemple, lorsque le bailleur désire reprendre son bien pour y habiter, il ne sera pas dans l'obligation de donner congé au locataire, car en cas d'action intentée contre lui, il sera simplement déclaré irrecevable.

Si l'absence d'écrit a pour conséquence immédiate la nullité, on assistera donc à des impayés de loyer et aussi à des expulsions, qui créeront une situation de désordre dans le milieu du bail d'habitation.

A ce sujet, les juges de la Cour d'Appel ont confirmé la décision du TPI d'Abidjan qui a ordonné le déguerpissement d'un locataire qui ne disposait pas d'un titre d'occupation. Ils affirment « Que les divers reçus de quincaillerie qu'il produit pour justifier l'exécution de travaux dans le local concerné ne peuvent constituer le droit d'occupation dont il se prévaut

»³⁴. Dans cette décision, il suffisait au locataire d'apporter la preuve de l'existence d'un bail verbal, car étant sous l'empire de l'ancienne loi qui autorisait le bail verbal. Mais aujourd'hui, le bail verbal étant interdit, les jugent ivoiriens prononceront- ils sa nullité ou chercheront plutôt des éléments pouvant prouver de l'existence du bail ? Les juges ivoiriens devraient donc, pour éviter cette situation, emboiter le pas aux juges français qui considèrent que le bail verbal n'est pas nul.

En effet, selon eux, malgré l'absence d'écrit, un bail verbal n'est pas assimilé à une absence de bail. En cas de contestation, il suffit à la partie la plus diligente d'apporter la preuve de son existence, tel que l'occupation matérielle des lieux, le paiement d'un loyer, ou la perception de quittances. C'est un véritable contrat de location impliquant le paiement de loyers et de charges. Il est soumis aux mêmes règles qu'un bail écrit. Mais puisqu'aucun écrit ne définit les caractéristiques du bail, les droits du propriétaire et du locataire se trouvent fragilisés. C'est pourquoi chacun d'entre eux peut exiger à tout moment l'établissement d'un bail écrit. A défaut d'accord sur l'établissement du bail ou sur son contenu, il faudra saisir le tribunal d'instance du lieu de location. La décision du juge vaudra contrat de bail.

Les parties pourront donc saisir le TPI, lorsque l'une d'entre elle contestera le bail verbal, le juge devra dans un premier temps, demander aux parties, l'établissement d'un contrat. La régularisation du bail peut donc intervenir à tout moment, même après la survenance d'un litige.

Ensuite, le juge pourra même intervenir dans l'établissement du contrat, lorsque les parties ne s'accorderont pas sur son contenu.

La jurisprudence française a jugé dans une espèce que le bail verbal n'est pas nul mais produit des effets. Dans cette espèce, le locataire invoquait la nullité du bail verbal. La cour de cassation a répondu que le bail ayant été exécuté, l'absence d'écrit ne le rend pas nul. Les parties n'ont que la possibilité de demander l'établissement d'un bail écrit³⁵.

³⁴ CAA, 1^{ère} ch. Civ., n° 375 du 30 juin 2017.

³⁵ Cass. du 7 février 1990 : bull. civ. 1990, III, n°40, p.21.-V.P. DERREZ, la jurisprudence et le sort du bail verbal : Ann. Loyers 1993, p. 309.

Le bail verbal peut donc être régularisé à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties. Le bail régularisé prend effet à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Il agit rétroactivement. Il est donc tenu pour valable dès l'origine³⁶.

Prouver l'existence d'un tel bail verbal, pour un bailleur, consiste donc en général à prouver que le logement a bien été mis à disposition du locataire en échange d'un loyer, en y ajoutant des preuves que ce logement ait bien été effectivement habité. La preuve du bail verbal est rapportée selon des modalités différentes selon que le bail a reçu ou non un début d'exécution. Les parties devront donc se référer aux dispositions du code civil qui prévoient la validité du bail verbal et ses moyens de preuves.

Ainsi, lorsque le bail verbal a reçu un commencement d'exécution, la preuve peut être rapportée par tout moyen tel que l'occupation des lieux complétée par d'autres indices qui attestent de l'existence du bail comme le paiement des loyers, la production de quittances.

En l'absence de tout début d'exécution, la preuve du bail verbal par témoins n'est pas admise et son existence doit être prouvée par écrit.

Dans les deux cas, il appartient au demandeur de faire la preuve du bail, comme l'a rappelé la Cour de cassation française³⁷. Une abondante jurisprudence permet de cerner les contours de cette question et elle est globalement favorable à l'occupant, le régime de preuve étant libéral. D'abord, en ce qui concerne le bail ayant reçu commencement d'exécution, l'article 1715 du Code civil n'exige pas la preuve écrite pour établir son existence. C'est seulement qu'au cas où il n'y a pas eu commencement d'exécution que l'écrit est exigé. En conséquence, le commencement d'exécution, joue ici le rôle du commencement de preuve par écrit en droit commun, il rend admissibles tous les procédés de preuve, même les témoignages et présomptions.

La jurisprudence a évolué vers un assouplissement de la preuve de l'exécution du bail verbal et, aujourd'hui, cette preuve peut être administrée par tous moyens, sans être subordonnée à la production d'un commencement de preuve par écrit.

Encore faut-il, pour bénéficier de la faveur légale, avoir rapporté la preuve d'un véritable commencement d'exécution! Celle-ci suppose, de la part de celui qui s'en prévaut, aussi bien l'accomplissement des obligations que l'exercice des droits découlant du prétendu bail.

³⁶ J. GHESTIN, traité de droit civil, « Les obligations, le contrat », n°814.

³⁷ Cass. 3e civ., 22 nov. 1989, *Épx Danse c/ Épx Baron*.

Les deux indices les plus couramment retenus en jurisprudence sont l'occupation des lieux et les quittances.

L'occupation des lieux n'est efficace que si elle manifeste sans équivoque la volonté du bailleur.

Ainsi, il a été jugé qu'est sans valeur probante l'occupation des lieux résultant, en l'absence d'un acte explicite de la volonté des parties, de la simple passivité du propriétaire, même prolongée pendant plusieurs années³⁸. Même lorsqu'elle présente les qualités requises, l'occupation des lieux est en elle-même insuffisante pour prouver le commencement d'exécution d'un bail verbal.

La preuve de l'exécution d'un bail ne saurait donc résulter de la simple occupation des lieux. La jurisprudence exige donc que l'occupation des lieux soit complétée par d'autres indices tels que la délivrance de quittances. La force probante des quittances est admise, tout au moins si elles ne comportaient aucune réserve, dès lors qu'elles étaient libellées comme correspondant à un paiement de loyers. L'existence ou l'absence de quittances demeure un élément important de la décision, le paiement d'un loyer étant l'obligation essentielle du locataire.

Telle fut la décision de la Cour d'Appel de Paris qui a jugé que la délivrance régulière de quittances mentionnant les prix des loyers et les noms des locataires, prouvait l'existence et l'exécution d'un bail verbal³⁹.

L'absence d'écrit ne devait donc pas automatiquement constituer sa nullité.

Nous retenons donc que le bail verbal est interdit, mais au regard de la situation qu'il peut présenter, les juges ivoiriens pourraient s'inspirer de la position des juges français, pour éviter la nullité de plusieurs baux et préserver ainsi leur stabilité. Nul n'est censé ignorer la loi, mais la sensibilisation de la population sur la nouvelle loi permettrait à tous les bailleurs de s'en imprégner.

³⁸ Cass. soc., 25 mai – CA Paris, 6e ch. B, 19 nov; 1992.

³⁹ CA Paris, 6e ch. B, 9 nov. 1988, Peretti c/ Sabatié. Dans cette espèce, les jugent affirment que : « Les quittances remises par MM. D et V., administrateurs de biens, pour le compte de la propriétaire et relatives aux mois d'octobre 1982, janvier, avril, octobre 1983, janvier, juillet, octobre 1984, avril 1985 mentionnaient tous les prix du loyer, des provisions prestation, de la provision chauffage et du droit au bail ainsi que les noms des locataires comme destinataires des quittances. La délivrance répétée de quittances indiquant que les sommes reçues sont payées à titre de loyers et ne comportant aucune réserve constitue dès lors la preuve écrite de l'existence et de l'exécution d'un bail ».

Bien que la jurisprudence française admette, que le bail verbal soit valable et puisse être prouvé par plusieurs moyens, il peut présenter des risques pour les parties et en particulier pour le bailleur.

2. Les risques du bail verbal pour le bailleur.

Un bail verbal n'est pas sans risque pour le bailleur.

En effet, la loi laisse la faculté aux parties d'insérer certaines clauses dites facultatives dans le contrat, telle que la clause résolutoire qui est une clause insérée dans le contrat lors de sa formation et prévoyant sa résiliation en cas de non-paiement du loyer au terme convenu. Pourtant, pour que cette clause soit valable, elle devrait être faite par écrit. Ainsi, en cas d'impayé de loyer, le bailleur ne pourra pas faire jouer la clause résolutoire.

Aussi, l'article 8 de la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 fait mention de l'enregistrement obligatoire du contrat de bail auprès de l'administration fiscale au bailleur, L'écrit permettra de procéder à cet enregistrement, car comment un bail verbal pourrait-il être enregistré ?

Aussi, une difficulté relative à la date de début de la location pourrait se poser, car cette date n'est pas officiellement inscrite. En cas de conflit, il faut donc : établir rapidement un bail écrit. En l'absence de bail écrit, l'état des lieux n'est pas effectué ce qui peut engendrer des litiges en fin de bail. Ce défaut d'état des lieux est à l'avantage du bailleur, puisque la loi présume que le logement était en bon état à l'entrée du locataire.

Le loyer peut être révisé chaque trois ans, mais en France pour que cette révision soit possible il faudrait que le bailleur l'ait prévue dans le contrat. Le bail n'étant donc pas écrit, le locataire pourrait contester la période de révision.

Le bail verbal présente donc un avantage pour le locataire, car le bailleur est dans l'impossibilité de réviser le loyer. En effet, le loyer ne peut être modifié que si le bail comporte une clause de révision.

Pour toutes ces raisons, il est préférable que le bailleur établisse un bail écrit dans lequel il pourra insérer des clauses facultatives dont il pourra sans prévaloir au besoin.

B. Le bail écrit : un bail protecteur pour le bailleur

Le contrat de bail peut être établi par un acte sous seing privé (sur papier libre), directement entre le propriétaire et le locataire (1), ou par un acte authentique (2).

1. Le bail sous seing privé : une protection assurée pour le bailleur.

Un acte sous seing privé est un acte écrit rédigé par un particulier et comportant la signature des parties. Il peut aussi être rédigé par des agents immobiliers agréés. L'article 1317 du code civil de 1804 dispose : « L'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants cause, la même foi que l'acte authentique ». C'est un élément de preuve aussi bien valable entre les parties qui l'ont souscrit qu'entre leurs héritiers.

Le bail écrit répond aux difficultés que pose le bail verbal.

D'abord, dans le bail écrit, le bailleur peut insérer une clause résolutoire qui lui permettra de mettre fin au contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire. Il pourra aussi préciser dans le contrat la date du paiement du loyer, les modalités de paiement et les conditions de sa révision. Un bail écrit est accompagné généralement d'un état des lieux d'entrée pour éviter tout conflit en fin de bail portant sur d'éventuelles réparations. Ainsi, en fin de bail, les parties ne feront que comparer l'état des lieux d'entrée et celui de sortie pour procéder aux réparations chacune en ce qui la concerne.

Le bailleur peut pendant la conclusion du bail exiger une caution. Pourtant l'acte de cautionnement doit être écrit. Ainsi, la caution aura un exemplaire du contrat de bail qui sera joint à l'acte de cautionnement.

En outre, 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.

Enfin lorsque le bail est rédigé par un agent immobilier agréé, celui-ci pourra utilement conseiller le bailleur dans le choix du locataire.

Le bail écrit rédigé directement par le bailleur ou son représentant s'avère protecteur pour lui et assure l'exécution paisible du contrat de bail. Mais la difficulté qui se pose est que l'une des parties peut désavouer sa signature comme le mentionne l'article 1323⁴⁰.

Aussi, aux termes de l'Art 1328 du c.civ, l'enregistrement est obligatoire pour que l'acte ait date certaine à l'égard des tiers⁴¹.

⁴⁰ Article 1323 du code civil de 1804 : « Celui auquel on oppose un acte sous seing privé est obligé d'avouer ou de désavouer formellement son écriture ou sa signature.

Ses héritiers ou ayants cause peuvent se contenter de déclarer qu'ils ne connaissent point l'écriture ou la signature de leur auteur.

⁴¹ Les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est contestée dans les actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire.

Le bail sous seing privé présente une protection pour le bailleur, mais le bail authentique se révèle être encore protecteur pour lui.

2. Le bail authentique : une protection plus affirmée pour le bailleur.

Un acte authentique est un écrit établit par un officier public (un huissier, un notaire..), sur un support papier ou électronique, et dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux et dont les grosses, revêtues de la formule exécutoire, sont susceptibles d'exécution forcée⁴². L'article 1317 du code civil dispose en effet que : « L'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises. ». Ainsi définit, le législateur ne donne pas de précision quant à la durée que le bail doit avoir pour que la forme authentique soit exigée. Nous en déduisons que peu importe la durée du bail, il peut être soit un acte sous seing privé ou un acte authentique.

Tel n'est pas le cas en France où la forme authentique sera exigée des baux d'une certaine durée. En effet, la forme authentique est obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à douze (12) ans.

La forme authentique présente dans tous les cas un certain nombre d'avantages pour le bailleur.

En effet, l'acte authentique est le gage d'une convention équilibrée, qui tiendra compte des intérêts du locataire et du bailleur et son intervention permet d'assurer la conformité du bail avec les lois en vigueur, dont la violation entraîne parfois la nullité du contrat. Aussi, il a force probante, c'est-à-dire qu'il ne peut être contesté, sauf bien sûr par la voie de l'inscription de faux⁴³. Tel est le sens de l'article 1319 alinéa 2 qui dispose : « Néanmoins, en cas de plaintes en faux principal, l'exécution de l'acte argué de faux sera suspendue par la mise en accusation ; et en cas d'inscription de faux faite incidemment, les tribunaux pourront, suivant les circonstances, suspendre provisoirement l'exécution de l'acte ». Le bail authentique a en plus date certaine, ce qui signifie qu'il est opposable aux tiers. Ainsi, si le bailleur souhaite vendre le logement occupé, le locataire pourra opposer le bail en cours au nouveau propriétaire qui ne pourra l'expulser.

⁴² Lexique des termes juridiques, DALLOZ, 21^e édition, 2014.

⁴³ Action judiciaire, intentée par voie principale ou incidente, dirigée contre un acte authentique ou un acte contresigné par avocat et visant à démontrer qu'il a été altéré, modifié, complété par de fausses indications, ou même fabriqué.

Le bail authentique, revêtu de la formule exécutoire, constitue un titre exécutoire. Cela permet au bailleur de procéder, par l'intermédiaire d'un huissier de justice à des mesures de saisies, à l'égard du locataire qui ne remplit pas ses obligations en matière de paiement de loyer. En revanche, il ne dispense pas le bailleur d'engager une procédure judiciaire pour obtenir l'expulsion de son locataire.

Enfin, un bail écrit permet d'autoriser l'exécution provisoire des décisions d'expulsion prononcées contre le locataire, nonobstant, les voies de recours qui s'offrent à lui. Il ressort donc de tout ce qui précède que dans la conclusion du contrat de bail, l'écrit est important pour la protection du bailleur.

Au terme de cette section, nous remarquons bien que le respect des conditions générales du contrat présente un intérêt pour le bailleur dans le souci d'assurer sa protection.

Une fois que le bailleur se sera prémunie de toutes ces conditions d'ordre général, il lui faudra encore remplir d'autres conditions, celles particulières au contrat de bail, toujours dans le souci d'une protection efficace.

SECTION II : PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL.

Les conditions particulières sont celles que doit exiger le bailleur au locataire pendant la conclusion du bail à fin de se prémunir de toute inexécution venant de ce dernier. Il s'agit aussi de certaines obligations qui doivent nécessairement figurer dans le contrat de bail. Parmi ces conditions, certaines ne constituent pas une véritable garantie pour le bailleur contre un locataire de mauvaise foi (PARAGRAPHE I), cependant, d'autres s'avèrent plus protectrices (PARAGRAPHE II)

PARAGRAPHE I : MOYEN DE PROTECTION NON GARANTIE POUR LE BAILLEUR

Dans la formation du contrat de bail, le bailleur peut demander au locataire le versement d'une certaine somme d'argent qui lui permettra de faire face à d'éventuelles dépenses avant l'entrée du locataire dans le logement ou même à sa sortie des lieux. Il s'agit du dépôt de garantie et de l'avance (A). Mais, le législateur de son côté, impose des obligations aux parties (B), lesquelles obligations qui lorsqu'elles sont remplies assurent la protection du bailleur.

A. L'exigence du dépôt de garantie et de l'avance : un moyen de précaution pour le bailleur.

L'**article 64** de la loi n° 2016-412 du 15 juin 2016 relative à la consommation dispose que : « Le dépôt de garantie est une somme d'argent versée en garantie de la bonne exécution d'un contrat. Dans le cadre d'une location, le dépôt de garantie est remis par le locataire d'un bien immobilier au propriétaire du bien loué, afin de garantir la bonne exécution de ses obligations : c'est-à-dire le paiement régulier des loyers ainsi que le règlement des éventuelles réparations ».

Il est donc important de voir la nécessité que constituent le dépôt de garantie et l'avance pour le bailleur (1). Cependant, leurs montants sont limités par le législateur. Cette limitation peut avoir des inconvénients pour le bailleur (2).

1. La nécessité du dépôt de garantie et de l'avance pour le bailleur.

Le dépôt de garantie est souvent confondu avec la caution. Ces deux notions présentent pourtant des réalités différentes même si la caution locative est en effet considérée comme une forme de garantie. Faisons donc la part des choses entre dépôt de garantie, caution et avance. D'abord, le dépôt de garantie est une somme d'argent que le locataire doit remettre au propriétaire avant d'entrer dans le logement, et dans laquelle celui-ci pourra puiser en fin de contrat s'il constate des dégradations. La caution est quant à elle, une personne qui s'engage, envers le créancier, à saisir l'exécution de l'obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même. Enfin, l'avance, elle, consiste au paiement partiel effectué préalablement à l'exécution même fragmentaire d'une obligation convenue.

Dans le cadre de cet intitulé, le dépôt de garantie et l'avance feront l'objet d'analyse, la caution étant consacrée à un autre intitulé.

Ainsi le dépôt de garantie et l'avance ont été instaurés pour répondre à un besoin bien déterminé. Après des investigations, nous nous sommes rendu compte que l'avance est réclamée par certains bailleurs pour deux raisons principales.

D'abord, elle permet au bailleur de répondre à certaines réparations avant l'entrée du nouveau locataire dans les lieux.

Ensuite, elle permet de restituer le dépôt de garantie de l'ancien locataire après son départ. En effet, lors du départ d'un locataire, il arrive que le bailleur entreprenne des travaux de réaménagement dont le montant se trouve souvent très élevé. Il est donc obligé d'utiliser

l'avance donnée par le nouveau locataire, pour restituer le dépôt de garantie versé par l'ancien.

Quant au dépôt de garantie, il est destiné à garantir le paiement des sommes dues par le locataire en fin de location, notamment, les dégradations, réparations locatives, et charges impayés. A cet effet, l'article 10 alinéa 2 de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 relative aux baux à usage d'habitation dispose : « 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 ». Pour que le dépôt de garantie joue pleinement son rôle, un état des lieux doit être fait à l'entrée du locataire dans les lieux. Ainsi, en cas de dégradations de la maison ou de ses accessoires, le locataire est tenu de les réparer. L'une des innovations de la loi de 2018, c'est d'avoir donné la possibilité au bailleur d'effectuer un état des lieux intermédiaire en cour de bail. Cela permettra au bailleur de veiller sur son bien et interpeler le locataire lorsque des dégradations seront constatées. Le bailleur pourra mettre le locataire en demeure de procéder aux réparations. Mais dans ce cas précis, le dépôt de garantie ne pourra pas être utilisé pour effectuer les réparations en cour de bail⁴⁴.

En fin de bail, un état des lieux de sortie est également fait. Lorsque le logement a subi des dégradations du fait du locataire, de ses enfants ou de ses protégés, ou encore des sous-locataires, il est tenu de les réparer, à défaut le bailleur pourra y procéder en déduisant le cout des réparations dans le dépôt de garantie. En cas d'insuffisance du dépôt de garantie pour couvrir les frais de réparations et les dépenses effectuées par le bailleur, celui-ci pourra intenter une action en responsabilité contre le locataire⁴⁵.

Cependant, si à la fin du bail, aucune dégradation n'est constatée ou si le locataire effectue lui-même les travaux de réparation, le bailleur dispose d'un délai d'un mois à partir de la restitution des clés, pour rembourser le dépôt de garantie au locataire.

Le législateur ivoirien ne dit pas clairement qui du bailleur et du locataire assure les frais de l'état des lieux si celui-ci était effectué par un expert ou un huissier. Mais, l'article 21 alinéa 2 de la loi de 2018 fait obligation au bailleur de faire l'état des lieux. Ainsi, nous pouvons en déduire que les honoraires de l'expert ou de l'huissier seront à la charge exclusive du bailleur.

⁴⁴ Article 10 alinéa 3, loi n°2018-575 du 13 juin 2018, relative aux baux à usage d'habitation.

⁴⁵ Article 10 alinéa 6 de la loi précitée.

L'état des lieux peut tout de même être effectué par le bailleur lui-même en présence du locataire ou de son représentant dument mandaté.

Par contre, en France, lorsque l'état des lieux est effectué par un expert, ses honoraires sont supportés par les parties à part égale. Nous soutenons cette position parce que l'état des lieux est effectué dans l'intérêt des deux parties, alors il serait injuste de faire supporter les frais à une seule partie.

Lorsqu'il s'agira de l'état des lieux intermédiaire, le bailleur pourra en ce moment supporter seul les frais, car il n'y est pas obligé et il le fait dans son intérêt.

Il est important de préciser que le dépôt de garantie ne peut être revalorisé ni en cours de bail, ni à l'occasion de son renouvellement. Il ne produit pas non plus d'intérêts au profit du locataire, sauf si le bailleur tarde à le restituer en fin de location. L'alinéa 5 de l'article 10 précise qu'en cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Précisons encore que le dépôt de garantie ne peut être utilisé comme loyer pour les mois restant avant la fin du bail. C'est malheureusement à cette scène que sont confrontées de nombreux bailleurs. En effet, certains locataires s'abstiennent de payer les derniers mois de loyer et demandent au bailleur de les déduire du montant du dépôt de garantie. Ainsi, le bailleur est exposé à des risques lorsque des réparations s'imposent.

L'avance et le dépôt de garantie jouent un rôle très important pour le bailleur, car ils lui permettent de ne pas avoir à supporter seul, les éventuelles dégradations qui pourraient être occasionnées par le locataire. Mais la question qui se pose est celle de savoir si le dépôt de garantie suffira toujours pour couvrir les dégradations. Cette question se pose car leurs montants sont aujourd'hui limités par la loi.

2. Des montants limités par la loi : un inconvénient pour le bailleur.

Depuis plusieurs années, les montants de l'avance et du dépôt de garantie ont toujours été librement fixés par les bailleurs. Mais depuis l'adoption de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018, portant bail d'habitation, ces différents montants sont strictement encadrés. Désormais le bailleur ne pourra plus demander une avance et un dépôt de garantie au-delà de deux mois de loyer chacun. L'article 10 alinéa 1 de ladite loi dispose : « 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 ». Cette limitation n'est pas une mauvaise chose en soi, mais quelle mesure est-elle mise en place pour assurer la protection du bailleur lorsque le dépôt de garantie se révélera insuffisant pour couvrir les dépenses engendrées par les dégradations ?

Certes, l'alinéa 6 de l'article précité, donne la possibilité au bailleur pour intenter une action en responsabilité, mais cette procédure peut s'avérer longue et le locataire peut se trouver insolvable.

Quant à l'avance, elle est prévue par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi précitée. Il dispose en effet que : « 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 ». L'inobservation de cette disposition constitue même une infraction pénale sanctionnée d'une amende de deux cent mille francs (200.000f) francs CFA. Le but de cette disposition est d'amener les bailleurs à ne demander que les deux mois de loyer comme prévu et permettre ainsi à tous les candidats à la location d'y avoir facilement accès. Cependant, en cas de non-respect, les locataires subissent toujours et l'amende est reversée à l'Etat.

Les bailleurs devraient profiter de cette possibilité qui leur est offerte par l'alinéa 3 de l'article 10, à savoir l'état des lieux intermédiaire. En effet, avec un état des lieux régulier, le bailleur pourra veiller sur son bien et en cas de dégradation, mettre rapidement le locataire en demeure de procéder aux réparations. A défaut de réparation, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail.

. Il est clair que le législateur est soucieux de la protection du locataire. De la sorte, le bailleur doit prendre toutes dispositions qu'il faut pour assurer la bonne exécution du bail, mais aussi veiller sur son bien.

Le bailleur est souvent confronté à des impayés de loyer qu'il arrive difficilement à résoudre. Et lui demander encore d'intenter une action en responsabilité contre le locataire en cas d'insuffisance du dépôt de garantie pour couvrir les réparations, paraît encore comme une procédure supplémentaire dont l'issue est souvent incertaine.

A défaut d'augmentation de ces montants, il appartient au bailleur d'user de la faculté que lui offre la loi d'effectuer un état des lieux intermédiaire, pour limiter les dégradations, par un état des lieux régulier. La loi ne mentionne pas l'intervalle de temps que doit respecter l'état

des lieux intermédiaire. Nous pensons donc que le bailleur peut y procéder à sa guise sans toutefois exagérer. Il pourra par exemple le faire par semestre ou annuellement.

A l'analyse, nous remarquons qu'effectivement le dépôt de garantie et l'avance sont importants pour tout bailleur. Ils assurent un tant soit peu sa protection. Il doit donc les exiger sans dépasser les limites accordées par la loi, au risque de se voir infliger une amende.

Aussi, connaître ses obligations et celles de son cocontractant, constitue un moyen non négligeable pour le bailleur d'assurer sa protection.

B. Les obligations des parties: un moyen non négligeable de protection du bailleur

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique, c'est-à-dire qu'il crée des obligations à la charge des deux parties. L'article 1102 du code civil dispose à cet effet que : « Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres ». Ainsi, pour mieux revendiquer ses droits, le bailleur devrait connaître les obligations qui incombent au locataire (1), mais aussi celles qui sont à sa charge (2).

1. Les obligations du locataire

Pour protéger le droit de propriété du bailleur, des obligations ont été définies à l'encontre du locataire. Ainsi, selon l'article 1728 du code civil, le locataire est tenu de deux obligations principales, à savoir : d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention d'une part et de payer le prix du bail aux termes convenus d'autre part.

En ce qui concerne l'usage de la chose en bon père de famille, il peut s'agir d'un acte négatif ou positif que le locataire doit faire ou ne doit pas faire.

Parlant de l'aspect négatif de cette obligation, elle consiste à interdire au locataire de commettre des abus de jouissance ceux-ci consistant généralement à user de la chose dans les conditions anormales ou excessives, de sorte qu'il résulte une dépréciation de la chose elle-même. Il peut y résulter également une gêne pour le bailleur, les tiers, les colocataires ou les voisins.

Constitue par exemple un abus de jouissance, le fait pour un locataire, d'encombrer une cour commune, d'objets déposés ça et là. Constitue également un abus de jouissance, le fait d'importuner les voisins par des bruits intempestifs ou de la musique trop forte. Est en fin

considéré comme abus de jouissance, le fait de gêner le voisinage par des odeurs nauséabondes, ou d'installer dans le local loué une maison de débauche⁴⁶.

Le locataire se doit de respecter ses obligations, à défaut le bailleur est en droit de l'interpeler. En revanche, il est libre de recevoir chez lui les personnes de son choix sans toutefois commettre d'abus. Il ne peut par exemple pas héberger un fou furieux ou une personne atteinte d'une maladie contagieuse.

User de la chose louée en bon père de famille peut être vu aussi sur un aspect positif. Cela impose au locataire de procéder pendant toute la durée du bail aux réparations locatives. L'article 1732 du code civil dispose en effet : « Il répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Toutes dégradations ou pertes qui surviendront en cours de bail seront supportées par le locataire, sauf bien sûr celles qui sont survenues par vétusté ou par cas de force majeure. Il lui appartient donc de prouver que les dégradations sont dues à une cause étrangère. Il devra par exemple réparer les robinets, les portes et fenêtres, changer les ampoules, les vitres cassées etc.

Le locataire doit en outre entretenir la chose louée pour la conserver en bon état, notamment la réfection régulière de la peinture. Il ne doit pas non plus changer la destination des lieux sans l'accord exprès du bailleur⁴⁷. Certains locataires modifient souvent partiellement ou entièrement la destination des lieux, pour y pratiquer une activité commerciale ou professionnelle. D'autres, par contre entreprennent des travaux d'améliorations du local sans l'autorisation du bailleur, tels que la pose de carreaux ou le remplacement des fenêtres par des vitres. Lorsque de tels travaux sont entrepris par le locataire, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou la remise en l'état du local. Il peut également conserver les améliorations à son profit sans que le locataire puisse prétendre à une quelconque indemnisation telle que prévu par l'article 31 de la loi de 2018 sur le bail. L'article 1729 du code civil déclare à cet effet que si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. Mais lorsque le bailleur donne son accord écrit au

⁴⁶ Serge BONY, *contrats spéciaux*, éd. ABC 2016, p. 93.

⁴⁷ Article 30 de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018, relative au bail d'habitation.

locataire, celui-ci pourra en fin de bail réclamer une indemnisation si les travaux ont mis en valeur l'immeuble loué.

De même, à l'expiration du bail, le locataire doit remettre les lieux en l'état antérieur à la conclusion du bail comme prévu par l'article 32 de la loi de 2018 sur le bail d'habitation⁴⁸.

Généralement, la pratique admet que le bailleur puisse exiger les réparations locatives en fin de bail. Mais la loi de 2018 lui donne la possibilité d'exiger des réparations en cours de bail à travers l'état des lieux intermédiaire. A cette opportunité, il a le droit de constater l'état de lieux. Si les réparations ne sont pas exécutées, il a le droit d'adresser au locataire une lettre de résiliation. Cependant, si le bail s'est constitué avec un dépôt de garantie, il est d'équité que le bailleur défalque les coûts des réparations à effectuer proportionnellement du dépôt de garantie s'il est suffisant d'après un état de lieu de sortie établi contradictoirement. A défaut d'accord, le juge tranche.

Malheureusement, le locataire, avant même de quitter les lieux, a déjà épuisé le dépôt de garantie, qui devait normalement couvrir les réparations locatives. Ainsi, le bailleur se retrouve avec un logement dégradé du fait du locataire ou du fait des personnes de la maison. Même lorsque le dépôt de garantie n'est pas encore épuisé, il est parfois insuffisant pour couvrir les charges.

En plus, le paiement du loyer tel que stipulé dans le contrat de bail est l'une des obligations qui pèsent sur le locataire.

En effet, le paiement du loyer, cause de l'obligation du bailleur, est une dette dont la valeur doit être déterminée d'avance dans le contrat ainsi que la date d'exigibilité.

Etant donné que le contrat de bail est un contrat de type synallagmatique à exécution successive dont les obligations des parties se servent réciproquement des causes, le défaut de payer le prix aux termes convenus constitue un motif de résiliation du contrat.

L'obligation du locataire de payer le loyer est de l'essence même du contrat de bail pour le bailleur. Elle est d'ailleurs la cause intrinsèque de ses obligations. Ainsi le non-paiement du loyer constitue un manque à gagner pour le bailleur. De ce fait, le législateur devrait se

⁴⁸Article 32 alinéa 1 : « 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 ».

pencher sur la question en allégeant la procédure en demande de paiement que le bailleur pourrait intenter. La majorité des locataires considère le loyer comme une charge de second plan. De la sorte, à la fin du mois, il règle d'abord les factures d'électricité, d'eau, l'école des enfants, avant de penser au paiement du loyer. En réalité, les contrats qui existent entre locataire et sociétés de distribution d'eau et d'électricité d'une part, et entre locataire et fondateurs d'école d'autre part, sont les mêmes que celui qui existent entre locataire et bailleur. Ainsi, lorsque le locataire ne paie pas les différentes factures d'électricité ou d'eau, les contrats sont rompus sans aucune procédure, par la coupure de l'électricité ou l'enlèvement du compteur d'eau. De même, lorsque la scolarité des enfants n'est pas réglée, ces derniers sont mis à la porte sans aucune procédure.

Quant au loyer, le non- paiement ne constitue pas une cause immédiate de résiliation, une procédure est à observer. Même lorsqu'une clause résolutoire est insérée au contrat, le juge peut accorder des délais supplémentaires de paiement au locataire.

Le loyer est dû au terme fixé dans le contrat, à défaut, le locataire peut dans un premier temps, essayer d'obtenir des délais supplémentaires du bailleur, qui peut bien sûr refuser. Mais le constat est tout autre. Nous rencontrons des locataires qui se basent sur le fait que le bailleur ne peut les expulser sans une décision de justice, pour ne pas honorer leurs obligations. Ils n'entreprennent aucune action tendant à rassurer le bailleur du paiement.

Certains locataires opposent l'exception d'inexécution pour refuser le paiement du loyer, en se prévalent du manque du bailleur à son obligation d'entretien. Ces arguments trop faciles pourraient exposer le bailleur dans une position inégale: ce dernier serait à la merci de son cocontractant si le preneur devait l'utiliser à son gré⁴⁹. Cet argument du preneur est écarté par l'alinéa 2 de l'article 25 de la loi de 2018 sur le bail d'habitation. Il dispose en effet que : « 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 ».

L'alinéa 3 précise que la Juridiction compétente fixe le montant des réparations et les modalités de remboursement du locataire. Aucune disposition n'autorise le locataire à se prévaloir de l'exception d'inexécution pour se soustraire à son obligation principale, le paiement du loyer, Certains auteurs, estiment que si le locataire est dans l'impossibilité totale

⁴⁹ Bony R. Serge : *Contrats spéciaux*, les éditions ABC, 2016 page 92.

d'utiliser l'immeuble, par manque du bailleur, il peut refuser de payer le loyer en évoquant l'exception d'inexécution. Mais, si l'immeuble est totalement inutilisable, la seule solution, c'est la résiliation de plein droit, car ne remplissant plus le but du contrat. Tel est le sens de l'article 27, alinéa 1er de la loi de 2018 sur le bail. Il dispose : « 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 fin, la preuve du paiement du loyer incombe au locataire qui doit exiger une quittance. Connaitre les obligations et son cocontractant permettra au bailleur de mieux réclamer ses droits. Ainsi, le bailleur saura quelle attitude adopter en cas de non-respect des obligations du locataire. Mais, connaitre ses propres obligations lui permettra d'être prudent.

2. Les obligations du bailleur.

Le bailleur est tenu de trois principales obligations qui sont énumérées par l'article 1719 du code civil de 1804, lesquelles obligations sont reprises dans la loi de du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation: l'obligation de délivrance, d'entretien et de faire jouir paisiblement le locataire.

D'abord, en ce qui concerne l'obligation de délivrance, elle implique trois obligations complémentaires mais différentes. Une délivrance stricto sensu qui consiste à mettre, le bien à la disposition du locataire pour qu'il puisse en profiter, conformément à l'usage souhaité. Cette mise à disposition du bien inclus les accessoires nécessaires, le tout pour permettre un usage conforme au contrat de bail. Cette obligation est insusceptible de clauses dérogatoires comme l'indique l'article 20, premièrement de la loi de du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation en ces termes : « 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 ».

Elle implique aussi une délivrance du bien en bon état de réparation de toute espèce, ajoute l'article 21 de la même loi. Cela signifie que dès le départ, le bien doit être en bon état, et pour ce faire, le bailleur doit avoir effectué les grosses réparations (toits, murs, vitres) mais également les menus réparations qui normalement en cours du contrat ne pèsent plus sur le bailleur. Le bailleur doit savoir que le logement doit être délivré à la date convenue et qu'il sera responsable du préjudice causé au locataire par tout retard dans la mise à disposition du

logement, même si ce retard est imputable au précédent locataire qui s'est maintenu indument dans les lieux⁵⁰.

L'obligation de délivrance du bien en bon état de réparation est susceptible d'aménagements conventionnels, car il est fréquent en pratique que le bailleur s'exonère de cette obligation en insérant dans le bail une clause d'acceptation des biens en l'état. La jurisprudence évoque en effet la possibilité pour le bailleur de faire prendre en charge certains travaux par le locataire. La Cour d'Appel de Paris a jugé qu'un bailleur ne disposant pas de moyens suffisants pour restaurer un logement peut convenir avec un locataire pour effectuer les travaux en contrepartie d'une jouissance gratuite du logement pendant une certaine durée⁵¹. Cette clause doit être insérée au contrat et préciser les modalités de son application.

L'obligation de délivrance implique enfin que le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, c'est à dire un logement qui ne comporte aucun risque pour la sécurité et la santé des occupants, et qui comporte des éléments minimum de confort et d'habitabilité. Par exemple, en France, il est interdit de louer des chambres inférieures à 9 m².

La deuxième obligation qui pèse sur le bailleur en plus de celle de délivrance, c'est une obligation d'entretien et de réparation. Elle est prévue à l'article 1720 du Code civil et oblige le propriétaire à entretenir le bien loué, afin qu'il puisse servir à la destination voulue et à effectuer des réparations qui s'imposent. L'article 25 alinéa 1, de la loi de 2018 sur le bail d'habitation dispose : « Le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble ou le local 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 ».

Il s'agit uniquement des grosses réparations en cours de bail. C'est à dire les réparations qui permettent au locataire d'être clôt et couvert, comme toutes les réparations qui concernent la structure d'un immeuble, et les éléments d'équipement.

Le bien peut être détruit totalement ou partiellement par un cas de force majeure.

⁵⁰ Cass. 3^e civ., 19 mai 2004 : loyer et copr. 2004, comm. N°120, obs. B. Vial-Pedroletti ; AJDI 2004, p. 804, note Y. Rouquet.

⁵¹ C.A Paris, 28 février 2001 : juris. Data n°2001-139045.

Dans ce cas de figure, si le bien est totalement détruit le bail est résilié de plein droit⁵². Mais si le bien n'est que partiellement détruit le locataire dispose d'une option : demander la résiliation du bail ou le poursuivre mais en demandant une réduction de loyer qui correspond à la perte partielle de jouissance du bien.

Cependant, si le bien est détruit totalement en raison d'une faute du propriétaire, il y aura résiliation du contrat mais avec dommages et intérêts pour le locataire.

Si la destruction est partielle, le locataire peut exiger la reconstruction de ce qui a été détruit. En cas de non-respect de cette obligation le locataire peut demander la résiliation du contrat. Le locataire la plupart du temps va agir en exécution forcée contre son propriétaire, si le propriétaire ne s'exécute pas, le locataire peut se faire autoriser en justice à effectuer lui-même les réparations en vertu de l'art 1144 C Civil⁵³ qui traite de la faculté de remplacement. L'article 25 alinéa 2 de la loi de 2018 relative au bail d'habitation, va dans le même sens lorsqu'il dispose : « 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 ».

Cette autorisation judiciaire préalable est un impératif absolu. Le seul cas de figure où le locataire pourra obtenir le remboursement est celui de la réparation d'urgence.

Le locataire n'a pas non plus le droit de sa propre autorité de décider de ne plus payer le loyer tant que le propriétaire n'aura pas fait les réparations. Il ne peut pas soulever l'exception d'inexécution comme précisé plus haut.

La seule façon est l'autorisation du juge de consigner les loyers c'est à dire de déposer les loyers tous les mois à la caisse des dépôts et consignations.

Enfin, l'obligation de garantie ou encore l'obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux, est énoncé par l'article 23 de la loi de 2018 sur le bail d'habitation. Le bailleur doit garantir non seulement la jouissance de la chose louée mais aussi ses accessoires, contre les vices cachés. On admet des clauses limitatives de garantie, à l'exclusion des clauses qui exonèrent totalement le bailleur.

Le bailleur doit aussi s'abstenir de troubler la jouissance du locataire. Il ne peut non plus durant le bail, changer la forme de la chose louée sans l'accord du locataire. Le bailleur a

⁵² Article 1722 du code civil

⁵³ Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur.

également l'obligation de garantir le locataire contre les comportements des tiers qui troubent la jouissance des lieux, mais il s'agit des troubles de droit et non de fait.

Toutes les obligations mises à la charge du bailleur sont sanctionnées soit par l'exécution forcée, la résiliation du bail, ou soit par le paiement de dommages-intérêts au locataire.

Lors de la conclusion du contrat, un bailleur ayant connaissance de ses obligations fera plus attention et prendra toutes les précautions pour les respecter.

Ainsi, le respect de ces obligations par le bailleur lui permettra d'assurer l'exécution paisible du contrat de bail. Aussi, en ce qui concerne le locataire, en cas d'inobservation de l'une de ses obligations, le bailleur pourra sans perdre de temps le mettre en demeure de s'exécuter.

Il ressort que lorsque les obligations des parties sont respectées de part et d'autre, la protection du bailleur se trouve alors assurée.

L'une des obligations du locataire dont l'inobservation, constitue un manque à gagner pour le bailleur, est le paiement du loyer aux échéances indiquées dans le bail. Ainsi, lors de la conclusion du bail, il doit se munir de moyens de protection plus affirmée.

PARAGRAPHE II : MOYEN DE PROTECTION PLUS AFFIRMEE POUR LE BAILLEUR :

La raison principale pour laquelle le bailleur loue son bien, c'est de pouvoir jouir de ces fruits, à savoir le loyer. Mais lorsque le loyer n'est payé régulièrement ou lorsqu'il est face à un locataire insolvable, le préjudice qu'il subit est de taille. Pour ce faire il doit faire attention au locataire qu'il choisit (A). Par ailleurs, s'il constate l'insolvabilité du locataire, au moment de la conclusion du bail, il peut lui demander une caution (B).

A. Le choix du bon locataire

Le bailleur a intérêt à contrôler la solvabilité de son locataire lors de la conclusion du bail (1). Cependant, dans ce contrôle, il se doit d'éviter des pratiques discriminatoires (2).

1. Le contrôle de la solvabilité du locataire.

Il s'agit pour le bailleur de faire des investigations quant aux candidats à la location. Il est indispensable pour lui de se prémunir contre le risque d'une insolvabilité du locataire et pour ce faire, de s'assurer, lors de son entrée dans les lieux, qu'il présente toutes les garanties nécessaires. Il peut lui être demandé, à cet effet, de remplir une fiche de renseignement à

l'image de celle que font signer les établissements bancaires préalablement à l'obtention d'un prêt⁵⁴.

Le bail a un caractère intuitu personae. La jurisprudence en a déduit que le bail est nul pour erreur sur la personne. Le bailleur ou son représentant, doit faire attention pour ne pas se faire avoir par des locataires sans scrupules. En effet, certains locataires peuvent se présenter au bailleur comme des salariés, présentant même une carte de visite ou encore roulant dans une voiture de luxe. Cela ne devrait pas empêcher le bailleur de demander par exemple le contrat de travail du locataire ou son dernier bulletin de salaire, ses trois dernières quittances de loyer de son précédent bail, une pièce attestant de l'activité professionnelle pour les non-salariés, justificatif de versement des indemnités de stage pour les stagiaires, un titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière, un avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.

Cette mesure permettra au bailleur de procéder à des saisies en cas d'impayé de loyer. Il peut aussi exiger un nantissement. C'est en effet un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créance pour sûreté de la dette⁵⁵. Le bailleur peut donc demander une sûreté réelle au locataire. Ainsi, un bien déterminé peut être désigné dans le nantissement comme devant servir au recouvrement des loyers en cas d'impayé.

Le bailleur ne peut cependant pas réclamer certains documents financiers tels que la copie de relevé de compte bancaire, une attestation de bonne tenue du compte bancaire. Il ne peut non plus demander une autorisation de prélèvement automatique. Relativement à toutes ces possibilités offertes au bailleur, la loi ivoirienne n'en fait pas mention. Nous nous inspirons donc de la loi française n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui dispose en son article 2-2 que : « Il est interdit de demander l'attestation de l'employeur dès lors que peuvent être fournis le contrat de travail et les bulletins de salaire ».

Nous comprenons que le bailleur est autorisé à exiger certains documents au locataire.

Le législateur ivoirien, dans le souci de protéger le bailleur devrait s'inspirer de cette disposition en l'inscrivant dans la loi relative au bail d'habitation. Il faudrait par ailleurs que

⁵⁴ Jacques LAFOND, *L'endettement du locataire, un risque pour le bailleur* : RD imm. 1995, p. 681.

⁵⁵ Art 2071 du c.civ de 1804.

le salaire du locataire soit au moins égal à trois fois le prix du loyer comme le prévoit la convention des nations unies sur le logement. Supposons que le locataire soit un salarié qui perçoit un salaire mensuel de deux cent mille francs (200.000f) et qui prend en location un immeuble dont le loyer s'élève à cent mille francs (100.000f). Il sera difficile pour ce dernier de payer le loyer, vu déjà le fait que nombreux locataires placent le paiement du loyer en second plan.

L'article 1752 du code civil tend à protéger le bailleur lorsqu'il dispose que : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer ».

A contrario, si le locataire garnit la maison de meubles suffisants, en cas d'impayé de loyer, le bailleur pourra les faire saisir.

Demander à tout candidat à la location d'apporter un contrat de travail ou son dernier bulletin de salaire, viendrait à priver de nombreux ivoiriens non-salariés de logements. Si le locataire est commerçant, il lui appartient de prouver l'existence de son fonds de commerce, qui peut par la même occasion constituer une garantie pour le bailleur. Dans tous les cas, il est indispensable de connaître la profession de son locataire, juste pour s'assurer de sa solvabilité. Le bailleur peut confier la gestion de ses biens à des professionnels tels des agents immobiliers agréés, pour une gestion efficace.

Si après des investigations minutieuses, le locataire ne justifie pas de ressources suffisantes pour le paiement du loyer, ou ne présente aucune garantie réelle, il doit exiger une caution. Il pourra donc refuser de louer son immeuble à un locataire ne justifiant pas de sa solvabilité. Toutes les investigations doivent se faire dans les limites de la loi, sans faire de discrimination.

2. Interdiction des pratiques discriminatoires.

Dans le souci de s'assurer de la solvabilité du locataire, le bailleur doit faire attention. Il peut refuser de louer son bien à quiconque, mais ce refus doit être dépourvu de tout caractère discriminatoire.

Il est interdit de se baser sur la nationalité, la religion, l'appartenance ethnique, l'appartenance ou non à un parti politique, pour refuser de louer à un locataire. Il s'agit de lutter contre les discriminations et de respecter le droit au logement qui est un droit fondamental. En effet, en France, en application de la loi du 6 juillet 1989, 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 pratique, tout bailleur ou son agent immobilier ne sera autorisé qu'à vérifier la solvabilité du locataire sans s'attacher à sa condition personnelle de vie.

Ont ainsi été reconnus coupables de discriminations et condamnés à une amende et au paiement de dommages intérêts, un bailleur et un agent immobilier ayant échangé des propos téléphoniques démontrant l'existence de pratiques discriminatoires dans le cadre de la conclusion d'un bail d'habitation.

De même en, France, un agent immobilier a été condamné pour avoir subordonné la location à l'exigence de la fourniture d'une caution de nationalité française par le candidat locataire de nationalité étrangère⁵⁶. Le bailleur ou son agent immobilier peut demander une caution mais ne peut pas exiger que celle-ci soit de la même nationalité que le bailleur, importe peu la nationalité du locataire.

Un candidat locataire qui se verrait refuser une location pour l'une de ces raisons peut invoquer les articles 199 et 200 du Code pénal qui définissent et punissent la discrimination. En application de ces dispositions, tout bailleur peut être condamné pour pratiques discriminatoires et peut encourir une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et une amende de 500. 000 francs à 5.000.000 francs CFA⁵⁷.

Dans le souci de conclure avec un locataire solvable, le bailleur doit éviter toute pratique discriminatoire pour ne pas se voir condamner, car le droit au logement est un droit fondamental. Il doit donc faire la part des choses entre la solvabilité du locataire et les considérations subjectives.

B. L'exigence d'une caution: une garantie pour le bailleur

⁵⁶ TGI, Toulouse, 26 mars 2003 : Bull. n° 347, oct. 2003, n°252.

⁵⁷ Article 200 du code pénal (loi n°2008-222 du 04 aout 2008)

Le "cautionnement" est une sûreté personnelle par laquelle une personne nommée "la caution" s'engage à l'égard d'une troisième dite "le bénéficiaire du cautionnement" à payer la dette du débiteur principal dite "la personne cautionnée", pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements. C'est un contrat par lequel la caution s'engage, envers le créancier qui accepte, à exécuter une obligation présente ou future contractée par le débiteur, si celui-ci n'y satisfait pas lui-même⁵⁸. La caution désigne donc la personne qui s'engage à payer les dettes du locataire au propriétaire. Vu son importance aussi bien pour le bailleur que pour le locataire, l'acte de cautionnement doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires pour être valable (1). Aussi, le bailleur est soumis à certaines obligations qu'il doit respecter (2).

1. Les mentions obligatoires pour la validité du cautionnement

Un engagement de caution n'est valable que s'il obéit à un formalisme précis. Selon l'article 14 de l'acte uniforme révisé portant organisation des suretés, le cautionnement ne se présume pas, quelle que soit la nature de l'obligation garantie. Il se prouve. La caution doit donc obligatoirement formaliser son engagement par écrit, en respectant strictement les mentions légales. Une simple lettre avec la mention « je m'engage à payer le loyer en cas d'impayés » n'est pas valable. L'acte de caution peut figurer sur le bail, en annexe ou dans un acte séparé. Il peut être signé directement avec le propriétaire (acte sous seing privé) ou établi par un notaire. La caution doit recevoir un exemplaire du contrat de location et doit écrire de sa propre main, le montant du loyer et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail, en chiffres et en lettres (Article 14 alinéa 2 de l'acte précité). Mais si elle ne sait ou ne peut écrire, elle doit se faire assister de deux témoins tel que prévu par l'alinéa 3 de l'article précité.⁵⁹

Si la caution se limite à un certain montant (principal, intérêts, frais et accessoires compris), elle ne peut pas se voir réclamer un montant plus élevé.

Si la caution ne limite pas son engagement, il est illimité. Chaque année, le propriétaire doit l'informer de l'évolution de sa garantie. A défaut, elle ne sera pas tenue au paiement des accessoires, frais et pénalités.

⁵⁸ Article 13 de l'Acte Uniforme révisé portant organisation des sûretés.

⁵⁹ Article 14 alinéa 3 : « La caution qui ne sait ou ne peut écrire doit se faire assister de deux témoins qui certifient, dans l'acte de cautionnement son identité et sa présence et attestent, en outre, que la nature et les effets de l'acte lui ont été précisés. La présence des témoins certificateurs, dispense la caution de l'accomplissement des formalités prévues par l'alinéa précédent ».

La caution peut s'engager pour une partie du loyer. Ainsi, l'alinéa 3 de l'article 18 de l'acte Uniforme portant organisation des suretés, dispose : « Le cautionnement peut également être contracté pour une partie seulement de la dette et sous des conditions moins onéreuses ». C'est-à-dire qu'il peut décider de ne s'engager que pour la moitié ou même le tiers du loyer. Il appartient au bailleur d'être vigilant en acceptant soit les propositions de la caution, soit refuser en exigeant que la caution s'engage pour la totalité du loyer. La caution peut aussi garantir son engagement en consentant une sureté réelle sur un ou plusieurs de ses biens. Cette possibilité se révèle encore protectrice et fiable pour le bailleur, dans la mesure où les biens sur lesquels porte une sureté réelle, sont inaliénable pour celui qui les consent. Dans cette optique, lorsque le locataire faillirait à son obligation, la caution sera saisie et à défaut de paiement, ses biens pourront être saisis. Par ailleurs, la caution doit fournir au bailleur un certain nombre de pièces justificatives démontrant qu'elle dispose de garanties financières suffisantes pour se substituer au locataire en cas d'impayés.

Pour éviter une quelconque nullité du cautionnement, le bailleur devra faire preuve de rigueur en veillant à ce que la caution n'omette aucune mention devant figurer dans l'acte.

A ce sujet, l'article 222 du code de la consommation dispose : « La personne physique qui s'engage en qualité, pour l'une des opérations relevant des chapitre 1 ou 2 du présent titre doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante, et uniquement de celle-ci : « En me portant caution de X..., dans la limite de la somme maximale de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même » ».

En France, en plus de figurer dans le code de la consommation, cette disposition est reprise dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en son article 22-2.

Le bailleur a la possibilité de demander une caution solidaire, dans ce cas, il pourra poursuivre directement la caution sans que celui-ci ne puisse demander la poursuite préalable du locataire. Pour que cet acte soit valable, la caution devra précéder sa signature de la mention manuscrite suivante : « En renonçant au bénéfice de discussion du cautionnement ordinaire

défini à l'article...du code civil et en m'obligeant solidairement avec X..., je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuivre préalablement X... »⁶⁰.

La caution est simple, sauf clause contraire. Cela signifie que le bailleur devra préalablement exiger le paiement du loyer au locataire avant, éventuellement de s'adresser à la caution. Une chose est pour le bailleur de demander une caution au locataire, mais une autre est que cette caution soit valable.

La caution est ici une protection assurée pour le bailleur de se faire payer en cas d'inexécution de la part du locataire. Mais lorsque la caution engage ses biens, la protection se révèle encore plus assurée. Cependant, le non-respect de ses obligations lors de la formation du cautionnement, peut le rendre nul.

2- Le respect de l'obligation d'informations du bailleur.

L'obligation d'information incombe au bailleur dans un cautionnement contracté par une caution se révèle importante.

D'abord, lorsque le locataire ne paie pas le loyer au terme convenu dans le bail, le bailleur est tenu de lui adresser une mise en demeure de payer. Cette mise en demeure doit être également adressée à la caution en guise d'information. En cas de non-paiement ou de paiement partiel, la caution est également mise au courant. Si le bailleur ne satisfait pas à cette exigence, la caution ne saurait être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard⁶¹.

Ensuite, lorsqu'il s'agit d'un cautionnement indéfini, c'est à dire portant sur la dette, quel que soit son montant qui aura pu évolué, la caution doit être informée par le bailleur de l'évolution du montant du loyer garantie et de ses accessoires au moins une fois par an à la date convenue entre les parties ou, à défaut, à la date d'anniversaire du bail. La sanction du défaut d'information de la caution est la déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités.

Enfin, si dans l'acte de cautionnement, la caution est tenue non seulement de payer le loyer mais aussi les charges locatives, le bailleur doit l'informer d'une quelconque dégradation du local. L'état des lieux intermédiaire permettra, en effet au bailleur de relever les réparations à la charge du locataire et le mettre en demeure de les exécuter. A défaut, la caution sera saisie.

⁶⁰ Article 223 alinéa 2 du code de la consommation

⁶¹ Article 24, Acte Uniforme révisé portant organisation des suretés.

Mais lorsqu'il s'agit d'une caution solidaire, le bailleur peut directement diriger l'action en paiement contre la caution.

Le bailleur gagnerait à mettre toutes les chances de son côté pour que la caution soit informée dans les délais. Le bailleur est tenu d'être vigilant au moment de la signature du cautionnement pour éviter que la caution omette certaines mentions indispensables à la validité du cautionnement. Il doit aussi être diligent quant aux informations qu'il doit donner à la caution.

Les conditions particulières du contrat de bail se présentent d'une part comme une protection plus ou moins affirmée pour le bailleur lorsqu'elles sont respectées par les parties, ou lorsque le bailleur prend en compte toutes les précautions qui s'offrent à lui. D'autre part, elles se présentent comme une véritable protection plus garantie, dans la mesure où le paiement du loyer qui représente la principale cause du son engagement, est garanti.

Après avoir analysé la protection du bailleur dans la conclusion du bail, il convient également de voir dans l'exécution de ce contrat, de quelle protection il a besoin.

CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR DANS L'EXECUTION DU CONTRAT DE BAIL

Au cours de l'exécution du bail, le bailleur a besoin de prendre certaines dispositions face à un éventuel litige. En effet, dans l'exécution du contrat de bail, et ce, malgré toutes les dispositions prises pendant la phase de sa formation, des différends peuvent naître entre les parties. Pour ce faire, le bailleur doit non seulement prendre des précautions pour préserver son contrat, mais aussi préserver son bien. Les différends susceptibles de naître entre les parties, peuvent porter pour les uns sur le loyer (SECTION I) et pour les autres, sur la chose louée (SECTION II).

SECTION I : PROTECTION DU BAILLEUR CONTRE D'EVENTUELS DIFFERENDS LIEES AUX LOYER

Le problème le plus récurrent auxquels font face de nombreux bailleurs, est lié au loyer. Pourtant, il représente l'obligation principale du locataire. Ainsi, le bailleur a besoin de protection en cas d'impayé de loyer (PARAGRAPHE I). Mais l'impayé de loyer ne présente pas la seule cause de différends. Il y a aussi, sa réévaluation qui est souvent source de conflit (PARAGRAPHE II).

PARAGRAPHE 1: LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX IMPAYES DE LOYER

A. L'action du bailleur contre le locataire.

Plusieurs étapes se suivent avant d'obtenir la condamnation de votre locataire au paiement des loyers impayés. Le bailleur peut donc décider de procéder par un règlement amiable (1) ou entamer une procédure contentieuse (2)

1. La procédure de règlement amiable.

Le règlement amiable est une procédure extra-judiciaire que le bailleur peut entamer pour le recouvrement du loyer, avant d'entamer une éventuelle procédure judiciaire.

Un loyer impayé survient dès lors que le loyer n'est pas versé par le locataire dans les termes prévus dans le contrat de bail. Dès ce moment, le propriétaire est en droit de lancer une procédure de recouvrement. Un bon compromis vaut mieux qu'un mauvais procès.

La procédure judiciaire peut s'avérer longue et couteuse. Le bailleur doit d'abord engager une phase amiable. Par téléphone, par mail ou par lettre simple, le bailleur peut demander des explications au locataire et tenter de trouver une solution amiable pour le remboursement des loyers impayés. S'il s'agit d'un mois d'impayé, le locataire peut proposer un paiement échelonné du loyer. Il peut ainsi repartir le loyer du mois impayé sur plusieurs mois jusqu'au complet paiement. Les parties prendront bien soin de consigner les éléments de leur accord dans un document écrit, daté et signé par chacune d'elles. Malheureusement, un accord amiable est souvent impossible parce que le locataire peut se trouver dans une situation trop compliquée ou peut être de mauvaise foi.

En effet, le locataire peut se trouver dans une situation dans laquelle un règlement amiable ne ferait qu'augmenter le nombre de mois impayés.

Aussi, certains locataires n'ont nullement l'intention de payer le loyer et donnent donc de faux rendez-vous au bailleur. Il arrive parfois même que d'autres déclarent ouvertement devant le bailleur leur intention de ne pas payer le loyer. D'autres par contre, bien qu'ayant la possibilité de payer le loyer, ne le font pas mais préfèrent le conserver pour satisfaire à des imprévus, comme si le bailleur n'avait pas de besoins à satisfaire : ils sont tout simplement de mauvaises fois. Les bailleurs peuvent entendre des paroles telles que : « je paierai lorsque j'aurai de l'argent ». Il est clair que le bailleur n'aura pas d'autre choix que de suivre la voie légale qui lui est offerte. Il doit le faire au plus tôt car le locataire pourra organiser une fuite

nocturne. C'est ce qui explique la rigueur des bailleurs en ne perdant pas de temps en cas d'impayé, même d'un mois de loyer.

Toutefois, le règlement amiable peut aboutir à un paiement. Dans ce cas, la procédure prendra fin. Mais au contraire, si le règlement amiable n'aboutit pas ou si le locataire se montre hostile au règlement, le bailleur devra sans perdre de temps suivre la procédure normale par l'envoi d'une mise en demeure.

2. La mise en demeure du locataire.

La mise en demeure est un acte par lequel un créancier demande à son débiteur d'exécuter son obligation. La première démarche à accomplir est l'envoi, par lettre recommandée avec avis de réception, d'une mise en demeure de payer les sommes en retard. On peut la considérer comme un dernier avis avant la procédure de recouvrement judiciaire.

L'envoi de cette mise en demeure marque aussi la date de début du décompte des intérêts de retard à compter de la date de sa présentation au locataire. Dans la lettre, le propriétaire donne un délai au locataire pour payer les sommes dues.

Pendant ce délai, plusieurs situations peuvent se présenter.

D'abord, dans la première situation, le locataire peut s'exécuter en payant le loyer, y compris les pénalités de retard. Dans ce cas, la procédure s'arrête là, et le bail se poursuit normalement.

Ensuite, malgré la mise en demeure adressée au locataire, celui-ci peut rester indifférent. Dans cette hypothèse, le bailleur peut demander la résiliation du bail au sens de l'article 37 de la loi du 13 juin 2018 sur bail d'habitation. Cet article prévoit que le bail peut être résilié avant terme pour plusieurs raisons, notamment, en cas de manquement à ses obligations par l'une des parties. Le locataire ne peut donc se réfugier derrière un fait extérieur au contrat de bail et qui n'a pas les caractères de la force majeure, pour se soustraire à son obligation⁶².

Cependant, si le bail a prévu une caution, après la mise en demeure restée infructueuse, le bailleur peut se tourner contre cette dernière.

⁶² Section de Tribunal de GB, n°231 du 19 nov. 2014, confirmée par la CAA, 1^{er} ch. Civ., n°11 civ/17 du 03 février 2017.

B. L'action du bailleur contre la caution

La caution est la personne qui s'engage, envers le créancier, à faire l'exécution de l'obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même. Ainsi, dans le bail, une personne peut s'engager à payer le loyer, si le locataire est défaillant. Alors, le bailleur pourra saisir la caution pour se faire payer. Rappelons que s'il s'agit d'une caution solidaire, le bailleur peut réclamer directement le loyer à la caution, sans attendre la défaillance du locataire. Mais lorsqu'il s'agit d'une caution simple, il ne se tournera contre la caution qu'en cas de défaillance du locataire. La caution devra donc payer le loyer personnellement, s'il s'agit d'une caution personnelle ou engage ses biens si c'est une caution réelle.

Pour sa protection, le bailleur doit connaître le mode de mise en œuvre du cautionnement (1) et savoir les conditions dans lesquelles il prend fin (2).

1. Mise en œuvre du cautionnement

En cas d'impayé, le propriétaire doit donc d'abord s'adresser au locataire en lui envoyant une mise en demeure. Le bailleur doit en même temps en envoyer une copie à la caution. Si la caution n'a pas été informée par le bailleur, elle n'est pas tenue de payer les éventuels intérêts mis à la charge du locataire pour paiement tardif des dettes locatives.

Si dans le mois de la mise en demeure de payer adressée au locataire, celui-ci ne s'exécute pas, le bailleur doit tenir informer la caution de cette inexécution et réclamer par la même occasion le paiement des sommes dues. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour être en mesure de prouver que la démarche a bien été effectuée auprès de la caution si cette dernière refuse de se substituer au locataire défaillant.

Par ailleurs, la caution simple peut arriver à montrer la solvabilité du locataire en indiquant les biens dont il dispose et susceptibles d'être saisis. Il appartiendra donc au bailleur d'entreprendre toute démarche utile en vue de la saisie desdits biens, à défaut, il est responsable, à l'égard de la caution, si le locataire devenait par la suite insolvable par le défaut de poursuite⁶³. Cette possibilité de discussion ne s'étend ni à la caution judiciaire ni à la caution solidaire.

⁶³ Article 27 alinéas 2 et 4 de l'Acte Uniforme révisé portant organisation des suretés.

Mais, si la caution ne parvient pas à montrer la solvabilité du locataire, elle est tenue de s'exécuter en payant le loyer. Si la caution ne paye pas le loyer personnellement, ses biens engagés seront saisis.

S'il y a plusieurs cautions simples, le propriétaire doit réclamer à chacune la partie de la dette pour laquelle elle s'est engagée.

Une fois cette procédure respectée, le bailleur pourra se faire payer par la caution qui, à la formation du contrat a justifié de ressources suffisantes pour le paiement des loyers.

Tout comme le contrat de bail, le cautionnement n'est pas perpétuel. Il prendra donc fin à un moment donné.

2. La fin du cautionnement

Plusieurs évènements peuvent entraîner la fin du cautionnement.

D'abord, il peut prendre fin par la fin du contrat de bail lorsque celui-ci est à durée déterminée.

En effet, lorsque le bail est à durée déterminée et qu'il arrive à terme, le cautionnement prend naturellement fin par la même occasion. C'est d'ailleurs ce que déclare l'acte Uniforme portant organisation des suretés en son article 36. Il dispose en effet en son alinéa premier que : « L'extinction partielle ou totale de l'obligation principale entraîne, dans la même mesure, celle de l'engagement de la caution ». Si l'acte de caution précise clairement que la caution s'est engagée pour la durée du bail initial, son engagement prendra automatiquement fin à l'expiration de ce délai. Tant que le bail initial n'est pas terminé, la caution ne peut donc revenir sur son engagement, sauf lorsque le bailleur fait jouer son droit de reprise ou lorsque le locataire donne congé au bailleur, ou encore en cas de force majeure.

Etant donné que le bail à durée déterminée répond au principe de la tacite reconduction, les parties peuvent indiquer que la caution s'engage pour la durée du bail initial y compris pour tous les renouvellements ou à défaut, préciser le nombre de renouvellements. Si le bail se poursuit après l'expiration de l'acte de cautionnement, la caution reste déchargée de ses obligations. Elle n'est donc pas tenue de régler les loyers impayés postérieurs à cette date, à moins que le propriétaire lui ait fait signer un nouvel acte de caution.

En outre, lorsque la caution s'est engagée pour une durée illimitée, dépendamment du bail, elle peut revenir sur son engagement à tout moment. Pour éviter tout litige, le désistement doit être notifié au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, pour éviter que le bailleur se retrouve du jour au lendemain face à un locataire sans cautionnement et ce, de façon inattendue, la caution peut prévoir ce désistement dans l'acte de cautionnement. Il peut par exemple être stipulé qu'un désistement de la caution peut intervenir à tout moment au-delà d'une période bien déterminée dans le cautionnement. Et ce désistement ne prendra effet qu'au terme d'un congé de trois mois, congé qui correspond à celui que donneraient les parties au contrat de bail l'une à l'autre. La caution restera donc tenue de garantir les loyers du locataire jusqu'à la fin du congé. Une fois déchargée du cautionnement, elle continuera de garantir les dettes du locataire nées à l'époque où elle était encore caution.

La renonciation de la caution n'a pas de conséquences pour le locataire. Bien que le propriétaire ne détienne plus de garanties, il ne pourra pas résilier le bail de son locataire. Le bailleur devrait par conséquent exiger une autre caution.

Précisons que lorsque le bailleur vend en cours de bail son logement, la caution n'est pas libérée de son engagement, sauf clause contraire dans l'acte de cautionnement. Cela, en application de l'article 43 alinéa premier de la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation qui prévoit que le nouvel acquéreur ne peut expulser le locataire dont le bail en cours est antérieur à son acquisition. De même, en cas de décès de la caution, ses héritiers sont tenus des dettes existantes au jour du décès⁶⁴.

En somme, en cas d'impayé du loyer, le bailleur dispose de plusieurs actions pour se faire payer. Pendant que certaines de ses actions sont relatives au locataire, d'autres portent sur la caution. Ainsi, le bailleur qui suit la procédure qui s'offre à lui est protégé.

La réévaluation du loyer peut constituer également un problème face auquel le bailleur doit être protégé.

⁶⁴ Article 36 alinéa 4 de l'Acte Uniforme portant organisation des suretés.

PARAGRAPHE II : EN CAS DE REEVALUATION DU LOYER

Au cours de l'exécution du bail, plusieurs évènements peuvent emmener les parties à demander une réévaluation du loyer. Pour le locataire, il peut demander une réduction, pendant que le bailleur peut demander une augmentation. Cette situation peut entraîner de nombreux conflits entre les parties. Le bailleur qui désire solliciter une augmentation est tenu de le faire selon les règles prévues. Nous analyserons donc la procédure à suivre pour ne pas que le bailleur se trouve opposé à la loi (B), après avoir analysé les causes d'une quelconque évaluation (A).

A. Causes de la réévaluation

La réévaluation du loyer est énoncée par les articles 17 et 18 de la loi de 2018 portant bail d'habitation. Au terme de l'article 17, la révision peut se faire chaque trois ans. Les causes de cette réévaluation diffèrent selon que c'est le locataire qui la sollicite (1) ou le bailleur (2).

1. La réévaluation sollicitée par le locataire

Le locataire peut solliciter du bailleur qu'il baisse le montant du loyer en cours de bail. Cette demande peut être motivée par deux raisons principales, dont l'une est légale et l'autre personnelle.

D'abord, la raison légale qui pourrait pousser le locataire à solliciter une baisse du loyer, est prévue par l'article 25 alinéa 6 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation. Il dispose que : « En l'absence des travaux de réparation incomptant 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 ». Cela voudrait dire que lorsque le bailleur ne remplit pas son obligation de réparation qui lui incombe, il peut d'abord demander la résiliation du bail. Mais s'il désire poursuivre le bail malgré qu'il soit privé d'une partie de la jouissance de l'immeuble, il peut demander que le bailleur réduise le loyer. Dans cette hypothèse, le bailleur dispose de deux possibilités : accepter la réduction du loyer ou procéder dans les brefs délais aux réparations en question.

Dans le premier cas, il doit fixer le nouveau loyer en tenant compte de l'atteinte portée à la jouissance des lieux.

La demande de réduction du loyer peut être aussi formulée en cas de destruction partielle de l'immeuble, mais cette fois, du fait d'un cas de force majeure. C'est ce que prévoit l'article 27 alinéa 2 de la loi précitée en ces termes : « 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 ». . Dans ce cas, le bailleur n'est pas tenu d'accepter une quelconque diminution. Il devra donc demander la résiliation du bail et entreprendre les réparations qui s'imposent ou procéder à une éventuelle démolition pour une reconstruction. Il pourra cependant accepter si les réparations ne nécessitent pas que le locataire quitte les lieux.

Nous pensons qu'il serait utile d'interdire une réduction du loyer et faire prévaloir la résiliation de plein droit. En effet, un immeuble partiellement détruit peut constituer un danger aussi bien pour le locataire que le bailleur.

Pour le locataire, l'immeuble peut lui causer un dommage par l'effondrement de l'immeuble qui peut survenir à tout moment.

Pour le bailleur, l'immeuble peut être détruit totalement, et cette destruction constituera une perte pour lui.

En plus des raisons légales dont dispose le locataire pour demander une réduction du loyer, il existe des cas où il peut évoquer des raisons personnelles.

En effet, le locataire peut faire face à des difficultés économiques qui peuvent avoir des incidences négatives sur le paiement du loyer. Il peut s'agir d'une perte d'emploi ou d'une affaire familiale. Dans les deux cas, le locataire peut demander une réduction du loyer pour toute la durée du bail ou pour une période bien déterminée.

Le bailleur peut accepter ou refuser selon les cas. En cas de refus, il peut lui proposer de se trouver un immeuble moins couteux.

De même que le locataire, le bailleur peut solliciter une révision du loyer.

2. La réévaluation sollicitée par le bailleur

L'article 6 de la loi n°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires dans les baux à usage d'habitation ou à usage professionnelle, disposait que : « Le propriétaire peut toujours demander la révision du prix du loyer à l'occupant de bonne foi maintenu dans les lieux ». Il ressort clairement de cette disposition que la demande de réévaluation était uniquement reconnue au propriétaire. Aussi, aucune précision portant sur le moment de la révision n'est précisée. Cela laisse croire que le bailleur pouvait à tout moment demander la révision du prix du loyer à sa guise. La précision qu'apporte l'article 9 de la même loi, concernent de nouvelles révisions qui pourraient être demandées par le bailleur après la première. Cet article déclare que de nouvelles demandes de révision peuvent être

formées tous les deux ans à compter du jour où le nouveau prix est applicable. Nous remarquons cependant que la nouvelle loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation, rend cette possibilité stricte. En son article 17 alinéa premier, il ressort que le loyer peut être révisé à la baisse ou à la hausse tous les trois ans. Ainsi, le locataire peut solliciter la baisse du prix du loyer. Encore, la révision du loyer ne peut intervenir qu'après une période de trois ans.

Dans tous les cas, la question que l'on pourrait se poser est de savoir les raisons qui emmènent le propriétaire à solliciter une augmentation du prix. Plusieurs raisons peuvent justifier l'augmentation du loyer par le bailleur, notamment : l'amélioration de l'immeuble, le cout élevé de son entretien.

Le bailleur en cours de bail peut apporter des améliorations à l'immeuble loué pour le mettre en valeur. Ainsi, le bailleur peut procéder aux changements des fenêtres par des vitres, mettre des carreaux dans toutes les pièces de la maison, mettre des contre plaqués au plafond, s'il n'y en avait pas, changer le portail initialement en bois, installer des antivols. Aussi, dans certains quartiers populaires, souvent les locataires ont des toilettes, douches et cuisines communes. Pour se faire, le bailleur peut construire des douches, toilettes et cuisines individuelles pour le confort des locataires.

Toutes ces améliorations vont forcément influencer le prix du loyer, car la fixation du prix initial a été faite en considération de l'absence de certains confort. Aujourd'hui, nombreux sont des locataires qui ne veulent qu'habiter dans un immeuble carrelé. Les bailleurs ne font que se conformer à la tendance.

La révision du loyer est également due au cout élevé du matériel utilisé pour l'entretien du local loué. C'est l'une des obligations du bailleur. Il est donc tenu de le faire quand on sait que le prix du matériel de construction connaît une augmentation chaque année. Aujourd'hui par exemple, un paquet de ciment de cinquante kilogrammes couté au moins 5.500f CFA contre 3.000f CFA il y a quelques années. Souvent même, le loyer d'une année ne peut compenser le montant des réparations. Un auteur a pu dire à ce sujet que : « Aujourd'hui, le propriétaire d'un immeuble urbain reçoit parfois un loyer qui ne compense pas le montant des

réparations urgente, alors que ses locataires peuvent avoir des ressources suffisantes pour posséder voiture automobile et maison de campagne ! »⁶⁵.

Le bailleur est en droit de demander une révision comme le mentionne d'ailleurs la loi. Quant aux taux d'augmentation, les juges s'accordent à retenir une augmentation qui ne peut excéder 25% du loyer. Ainsi par exemple, pour un loyer fixé à 100.000f CFA, le bailleur ne peut fixer le nouveau loyer qu'à 125.000f CFA au maximum. Mais cette demande de révision requiert l'accomplissement de certaines formalités.

B. Le respect de la procédure de demande de révision

Lorsque l'une des parties souhaite demander la révision du loyer, la première condition, c'est le respect de la période de trois ans qui précède la conclusion de contrat de bail comme ci-dessus mentionné.

Ainsi, une fois que cela est respecté, la partie qui sollicite une révision doit le faire savoir à l'autre par une notification écrite (1). Mais lorsque l'une d'elles conteste le nouveau prix, elle peut solliciter l'intervenir du juge (2).

1. Notification de la demande de révision.

L'article 18 de la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation dispose que « La partie qui sollicite une augmentation ou une diminution 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 ». La notification est donc un préalable qu'il faut respecter pour que la demande en révision soit valable. Par ailleurs, cette notification doit être faite trois mois d'avance pour permettre à l'autre partie de prendre toutes les dispositions qu'il faut.

L'article 7, alinéa premier de la loi de 1977 règlementant les rapports des bailleurs et des locataires dans les baux d'habitation apporte plus de précision. En effet, il dispose que : « La demande est formée par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise le montant du prix demandé ».

⁶⁵ Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD, Principaux contrats. 2^e partie : Baux d'habitation, baux ruraux, entreprise mandat. Prêt. Dépôt. Assurance. Jeu. Rente viagère. Transaction, TOME 3^e vol. 2, par Michel de JUGLART, édition Montchrestien, page 365.

Ainsi, lorsque le bailleur désire augmenter le loyer, il doit préciser dans l'acte de notification, le nouveau prix qu'il désire appliquer après trois mois dès réception de la notification.

Le locataire dispose donc de trois mois à compter de la réception de la notification pour, soit l'accepter, soit s'y opposer. Il peut exprimer son acceptation par tout moyen, même son silence pendant la période de trois mois est considéré comme une acceptation.

Mais en cas d'opposition, il devra le faire savoir par écrit au bailleur. Précisons que le délai de trois mois que le bailleur doit respecter avant de procéder à une augmentation, commence après les trois années depuis la conclusion du bail ou depuis le dernier renouvellement. Dans tous les cas, lorsque le nouveau prix est contesté, le juge doit être saisi et trancher.

2. La nécessaire intervention du Juge

Lorsque les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord sur le nouveau prix proposé, elles peuvent saisir le juge en vue d'un règlement.

A cet effet, l'alinéa 2 de l'article 17 de la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation, dispose que : « Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions de la présente loi ». En la matière, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble, précise l'article 8 de la loi de 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires dans les baux d'habitation ou à usage d'habitation.

Une fois saisi, le Juge des référés est tenu de tenter de concilier les parties.

Mais si le désaccord persiste il statue en considération de certains éléments, notamment, de la valeur du terrain et de la construction à la date de la demande et de la rentabilité économique normale que le propriétaire est en droit d'en attendre, de la valeur locative des locaux telle que cette valeur est déterminée par l'article 143 du Code général des Impôts, des prix pratiqués dans le voisinage par unité de surface pour des locaux équivalents compte tenu des caractéristiques propres du local concerné, des restrictions à la jouissance des lieux prévus au bail et aux obligations incombant au bailleur et qui auraient été mises à la charge du locataire sans contrepartie ou de celles qui lui auraient été imposées au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages⁶⁶.

⁶⁶ Article 6 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 et à usage professionnel.

Si malgré tout, le juge rencontre des difficultés particulières il peut ordonner une expertise. Notons que le prix judiciairement fixé est dû à compter du jour de l'assignation.

Nous comprenons que toute demande de révision du loyer doit être justifiée pour être accordée. Il faudrait pour cela mentionner dans l'assignation tous les éléments de nature à justifier le montant du nouveau loyer.

Le bailleur qui souhaite donc demander la révision du loyer peut le faire chaque trois ans en informant le locataire trois mois avant l'application du nouveau loyer. Il est tenu au strict respect de ces dispositions, à défaut, le locataire est en droit de s'y opposer.

SECTION II : PROTECTION CONTRE LES DIFFERENDS LIES A LA CHOSE LOUEE

Nous verrons dans cette partie la protection du bailleur en cas de réparation ou perte de la chose louée (PARAGRAPHE I) et contre une gestion irrégulière de l'immeuble (PARAGRAPHE II)

PARAGRAPHE I : PROTECTION DU BAILLEUR EN CAS DE REPARATION, DE PERTE OU DE REVENDICATION DE LA CHOSE LOUEE

En cours d'exécution du bail, l'immeuble peut subir des dégradations qui peuvent conduire à sa perte partielle ou totale. Cette situation peut être source de conflits entre les parties et diffère selon le cas. Nous envisagerons successivement la conduite que doit tenir le bailleur en cas de réparation (A) et en cas de perte de la chose louée (B).

A. *En cas de réparation*

Le bailleur, pour prévenir tout conflit doit être instruit sur les réparations qui s'imposent à lui (1) mais également sur celles imposées au locataire (2).

1. Réparation à la charge du bailleur

Les réparations mises à la charge du bailleur sont celles qui surviennent en cours de bail, excepté celles rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose louée, ou par la

faute du locataire⁶⁷. Ces réparations présentent deux aspects. D'un côté, nous avons des réparations qui s'exécutent de manière continue pour lutter contre l'usure du temps. Il s'agit de veiller à l'état de la chose louée de façon constante⁶⁸. D'un autre côté, il lui impose de procéder aux réparations rendues nécessaires par toutes sortes d'évènements.

Ainsi, les réparations à la charge du bailleur sont celles relatives aux murs porteurs ou soutènement, les voûtes, les toitures, les poutres, les murs de clôtures, les canalisations, les fausses d'aisance, les puisards, les installations encastrées, les ascenseurs, les escaliers, les planchers, la vétusté de l'immeuble, le ravalement des façades de 'immeuble⁶⁹. Ces réparations sont considérées comme de gros travaux qui devront nécessairement être effectués par le bailleur.

Il ne peut s'y soustraire, sauf la possibilité pour lui de les faire faire par le locataire pour que celui-ci déduise le montant des réparations dans le loyer. Celle possibilité n'est valable que lorsqu'elle est faite de façon consensuelle entre les parties.

Cependant, il devrait pouvoir mettre à la charge du locataire certaines charges telle que le vidange des fausses d'aisance. En effet, pour un immeuble dont la capacité d'accueil est évaluée à tout au plus cinq personnes, peut en cours de bail être débordé de monde. Cette situation aura certainement des conséquences en ce qui concerne la fréquence de vidange des fausses d'aisance. Ainsi, si la vidange se faisait chaque semestre, elle peut maintenant se faire par trimestre voire même chaque mois.

Le bailleur est donc constamment confronté à cette difficulté. Il n'est nullement interdit de recevoir des personnes chez soi. Mais si leur présence devait causer un préjudice au bailleur, il est important qu'il ne soit pas le seul à le supporter. Si le nombre de personnes désigné dans le bail venait à doubler ou triplé, ou simplement venait à croître de sorte à avoir des répercussions sur la vidange des fausses d'aisance, le législateur devrait permettre au bailleur de se libérer de cette obligation ou l'incomber par moitié aux bailleur et locataire.

Toutefois, si le bailleur n'effectue pas les travaux mis à sa charge par le législateur, le locataire peut se faire autoriser par la juridiction du lieu de situation de l'immeuble à exécuter

⁶⁷ Article 26 de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018, portant bail d'habitation.

⁶⁸ Serge BONY, *Contrats spéciaux*, les éditions ABC, 2016, page 81.

⁶⁹ Article 25, alinéa premier de la loi précitée.

ces travaux, mais le bailleur est tenu de les rembourser. Pour obtenir cette autorisation, une mise en demeure doit être préalablement adressée au bailleur et restée sans effet. Il appartiendra donc au juge de fixer les modalités de remboursement du locataire.

Deux conditions sont à réunir pour que des réparations soient imposées au bailleur.

D'abord, il faut qu'il s'agisse de grosses réparations et ensuite il ne faut pas que ces réparations soient rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose, ou par toute autre faute du locataire.

Pour éviter toute sanction due à l'inexécution des travaux de réparation, comme la diminution du loyer, la résiliation du bail suivie de dommage-intérêts, il serait mieux indiqué pour le bailleur de les effectuer.

En le faisant, il préserve non seulement son bien, mais également, les rapports contractuels.

Une fois que les travaux lui incombant auront été effectués, il pourra dès lors exiger du locataire qu'il effectue les siens.

2. Réparation a la charge du locataire

Le bailleur n'est pas le seul à supporter les réparations qui peuvent être nécessaire au cours de l'exécution du bail. Toutes les réparations locatives sont donc à la charge du locataire. L'article 1732 du code civil, dispose : « Il répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Il répond également des dégradations et pertes qui arrivent par le fait des personnes de la maison ou de ses sous-locataires⁷⁰. Il ressort clairement de ces dispositions que toutes les petites réparations, qui pourraient survenir en cours de bail, non seulement par le fait du locataire lui-même, de toutes les personnes qui vivent avec lui, mais encore par le fait des sous-locataires. Comme réparation à la charge du locataire, le code civil en son article 1754 en cite quelques unes. Il dispose en effet : « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

Aux âtres, contre coeurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux l'habitation, à la hauteur d'un mètre ;

⁷⁰ Article 1735 du code civil de 1804.

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;
Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par les grêles, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;
Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

L'état des lieux intermédiaire introduit dans la nouvelle loi de 2018⁷¹, permettra au bailleur d'interpeler le locataire lorsque l'une des réparations à sa charge ne serait pas effectuée. En cas d'inexécution, une mise en demeure de procéder aux travaux sera adressée au locataire par le bailleur. Si cette mise en demeure ne produit pas les effets escomptés, le bailleur peut demander la résiliation du bail. Il est bon de préciser que le locataire ne peut en aucun cas se prévaloir du dépôt de garantie pour demander au bailleur de procéder aux réparations par lui-même. En effet, le dépôt de garantie n'est utilisé que pour les travaux nécessaires en fin de contrat.

Le locataire est donc tenu de jouir de la chose louée en bon père de famille en procédant aux réparations lui incombant, pour que les liens contractuels soient maintenus dans de bonnes conditions.

En plus des réparations qui incombent aux parties, la perte de la chose louée peut également entraîner des conflits.

B. En cas de perte ou de revendication de la chose louée

En cours de bail, la chose louée peut subir des pertes due à la destruction de la chose louée (1) Aussi, elle peut être sujet de revendication. (2).

1. Cas de destruction de la chose louée

La chose, objet du bail peut subir une perte, la rendant inapte à sa destination initiale. Elle peut donc être détruite partiellement ou totalement.

L'immeuble est détruit partiellement lorsqu'il n'est plus apte à remplir convenablement la destination pour laquelle le bail a été conclu ou encore lorsque le locataire est privé de la jouissance d'une partie de l'immeuble. Dans cette hypothèse, l'article 25, alinéa 6 de la loi du 13 juin 2018 va s'appliquer. En effet, aux termes de cette disposition, le locataire peut solliciter devant la juridiction compétente la réduction du loyer proportionnellement à

⁷¹ Article 10, alinéa 3 de la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 portant bail à usage d'habitation.

l'atteinte portée à la jouissance de l'immeuble, lorsque cette atteinte est du fait du bailleur⁷². Le locataire peut en plus demander la résiliation du bail ainsi que des dommages-intérêts. Les mêmes règles sont applicables même lorsque la destruction est due à un cas de force majeure, exceptés les dommages-intérêts.

L'immeuble peut aussi subir une destruction totale, c'est-à-dire qu'il n'est plus apte à l'habitation. Ici, la sanction sera la résiliation de plein de droit, que la destruction soit due à un cas de force majeure ou du fait du bailleur. Seulement, des dommages-intérêts seront payés par le bailleur au locataire si la destruction résulte du fait du bailleur.

Dans tous les cas, le bailleur peut engager la responsabilité civile ou pénale du locataire en cas de destruction partielle ou totale, à charge pour le locataire de prouver que la destruction provient d'un cas de force majeure. Ainsi, lorsque l'immeuble est totalement ou partiellement détruit par un incendie, le locataire est tenu pour responsable, à moins qu'il arrive à prouver que l'incendie est arrivé par un cas de force majeure ou qu'il est arrivé par un vice de construction ou encore que l'incendie a été provoqué par un voisin⁷³.

Il est clair que la destruction de l'immeuble peut être due au bailleur, à un cas de force majeure ou même du fait du locataire.

Le bailleur doit veiller à ce que l'immeuble soit utilisé pleinement selon sa destination pour éviter sa destruction, laquelle destruction peut engendrer des conflits mais aussi une perte pour lui.

2. En cas de revendication de la chose louée par un tiers

La revendication est une action en justice accordée à tout propriétaire pour faire reconnaître son titre. Cette action en revendication peut être intentée pour plusieurs raisons, notamment, lorsque l'immeuble loué est un bien indivis ou lorsque l'immeuble est issu d'un bail à construction.

D'abord, relativement au bien indivis, il convient de le définir avant de voir les conditions de sa revendication.

Il se définit donc comme un bien faisant partie d'une indivision, c'est-à-dire un bien caractérisé par la concurrence de droits de même nature exercé sur un même bien ou sur une masse de biens par des personnes différentes, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts

⁷² Article 25, alinéa 6 de la loi précitée.

⁷³ Article 1733 du code civil de 1804.

Ainsi définit, la gestion d'un bien indivis est différente selon l'acte que l'un quelconque des co-indivisaire souhaite réaliser. Lorsqu'il s'agit d'un acte conservataire, un seul indivisaire pourra le faire sans l'autorisation des autres. Mais pour les autres actes tel que la conclusion d'un bail, le consentement de tous les indivisaire est obligatoire. Ace sujet, l'Art 12 de la loi de 2018 portant bail d'habitation dispose : « 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-indivisaire est nulle, sauf autorisation 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 ».

Le bailleur est donc tenu de requérir l'approbation de tous les co-indivisaire, à défaut, celui dont le consentement n'aurait pas été donné pourra intenter une action en revendication. Le bail sera donc annulé et les locataires seront tenus de libérer les lieux.

Précisons qu'ici la nullité n'est point rétroactive, elle ne jouera que pour l'avenir. Si elle avait des effets rétroactifs, cela voudrait dire que le bailleur pourra restituer le loyer déjà perçu. Mais le locataire, lui, ne pourra restituer la jouissance de l'immeuble⁷⁴.

En France, contrairement en Côte d'Ivoire, le consentement de tous les co-indivisaire n'est pas obligatoire. Un seul indivisaire peut louer l'immeuble s'il détient au moins deux tiers des droits sur le bien. Ainsi, si les indivisaire, ont ensemble les deux tiers des droits, ils pourront valablement procéder à la mise en location de l'immeuble sans qu'un autre ne puisse la contester.

La législation française répond ici à d'éventuelles difficultés pouvant résulter du refus d'un seul indivisaire. Nous pensons que cette disposition pourrait être adoptée par le législateur ivoirien en vue de faciliter la location de biens indivis.

En plus lorsque le bailleur est lié à un tiers par un contrat de bail à construction, et que celui-ci arrive à terme, le tiers peut revendiquer la propriété de l'immeuble.

En effet, dans le bail à construction, sauf disposition contraire, l'immeuble construit sur un terrain revient au propriétaire du terrain. Ainsi, lorsque ce contrat arrive à échéance, à défaut d'obtenir son renouvellement, le bailleur devrait céder l'immeuble sans préjudice sur la situation des locataires disposant d'un bail authentique ou ayant date certaine.

En définitive, en cas d'action en revendication sur un immeuble loué, les locataires seront expulsés dans certains cas, même lorsqu'ils détiendraient un titre d'occupation. Dans d'autres cas, la revendication ne remet pas en cause le contrat de bail existant entre les parties.

⁷⁴ Climanlo Jérôme COULIBALY, Droit civil, droit des obligations, ABC, 2008, p. 108.

Il arrive de constater une gestion irrégulière de l'immeuble loué, de la part des locataires. Face à cette gestion, il convient de protéger le bailleur.

PARAGRAPHE II : PROTECTION DU BAILLEUR CONTRE UNE GESTION IRREGULIERE DE L'IMMEUBLE

Il arrive de constater que le locataire lui-même donne à bail tout ou partie du logement loué, ou même de céder son bail à un autre locataire.

Autrefois admises, la sous-location et la cession sont aujourd’hui interdites, de sorte que des conflits peuvent naître si le locataire ne respecte pas les conditions requises par la loi.

Ainsi, que doit faire le bailleur en cas de sous-location illégale (A) ou en cas de cession illégale (B) ?

A. En cas de sous location illégale

Le lexique des termes juridiques définit la sous-location comme, le contrat par lequel le locataire d'un immeuble le donne à bail à un tiers appelé sous-locataire. A cette définition, la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation apporte plus de précision quant à ses conditions de validité. Ladite loi déclare en son article premier in fine que la sous-location est 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.

Il y ressort que l'autorisation préalable du bailleur est indispensable à la sous-location. Pourtant, l'article 1717 du code civil de 1804, accordait le droit au locataire de sous-louer l'immeuble dont il est locataire, sauf pour le bailleur de l'interdire dans le contrat. Mais avec la nouvelle loi, cela n'est plus possible. Le bail étant un contrat *intuitu personae*, le locataire doit jouir personnellement de l'immeuble selon sa destination sauf clause contraire ou l'accord du bailleur. Ainsi, lorsque le locataire sous-loue l'immeuble sans l'autorisation expresse du bailleur, cette sous-location est dite illégale, il encourt donc des sanctions.

Le bailleur peut en effet, demander la résiliation du bail ou demander que le locataire mette fin à la sous-location.

L'autorisation du bailleur est donc strictement obligatoire pour procéder à une sous-location. Pour que la sous-location soit donc légale, le locataire doit respecter deux principes, à savoir : obtenir l'accord écrit du bailleur et ne pas demander un loyer supérieur à celui mis en place

par le bail, auquel cas le propriétaire sera en droit de réclamer la différence. Cela permettra au bailleur de connaître le prix du loyer de la sous-location. En effet, le loyer perçu par certains locataires de leur sous-locataire, est parfois supérieur au loyer principal. Le locataire profite ainsi indûment, des fruits de la location. Il devrait donc pouvoir réclamer la restitution du loyer trop perçu.

Cela signifie clairement que, si le bailleur s'aperçoit d'une sous-location dont le locataire percevait un loyer de cent mille francs (100.000f), contre un loyer initial de quatre-vingt-dix mille francs (90.000f), le locataire devrait restituer la somme de dix mille francs au bailleur.

Ainsi, si la sous-location dure depuis une année, la somme à restituer sera de cent vingt mille francs.

Par ailleurs, le locataire est tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours pour qu'il ait connaissance des éléments du contrat principal, notamment, le loyer.

La durée de la sous-location est libre, mais devra être déterminée en respectant celle du bail principal. Si le contrat de bail initial cesse, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Cette innovation de la nouvelle loi permettra au bailleur de veiller sur son bien en évitant non seulement qu'il soit loué à une personne qu'elle ne connaît pas, mais encore elle lui permettra d'empêcher le locataire principal de jouir indûment des loyers trop perçus.

L'interdiction de la sous-location s'avère donc protectrice pour le bailleur. Il lui appartient donc soit de l'interdire au moment de la conclusion du bail initial, ou veiller à ce que le locataire ne le fasse pas sans son accord exprès.

B. En cas de cession illégale du bail

L'article premier de la loi du 13 juin 2018 définit cession de bail à usage d'habitation, comme 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.

Elle implique donc trois parties : le bailleur, le locataire principal ou le cédant et le future locataire appelé cessionnaire.

En cédant son bail, le locataire principal n'a plus aucune obligation vis-à-vis du bailleur, contrairement à la sous-location.

Le bailleur peut interdire la cession dans le contrat de bail initial. Dans ce cas le locataire ne peut en aucun cas céder son bail. Aussi l'interdiction peut ne pas figurer dans le bail initial. Il faudrait pour cela obtenir l'autorisation écrite du bailleur⁷⁵ après l'article 6 alinéa premier.

Le locataire cédant, le locataire cessionnaire et le bailleur doivent signer un contrat de cession de bail d'habitation. Celui-ci comporte les informations utiles telles que l'identité du cédant et du cessionnaire, l'adresse du bien loué et s'il est en copropriété ou non, la description du logement dans tous ses éléments, le loyer et les charges.

En subordonnant la cession du bail à l'autorisation écrite du bailleur, c'est le protéger contre un éventuel locataire insolvable. Le choix du locataire étant important, le locataire ne peut de son seul gré se faire remplacer par un autre. Ainsi, avant de céder le bail, il important que le bailleur soit avisé pour qu'il prenne toutes les dispositions comme celles prises à la conclusion du bail initial.

Ainsi, à la demande du locataire de céder son bail, le bailleur peut soit la refuser ou l'accepter. Si l'autorisation du bailleur n'a pas été donnée par écrit au préalable, la cession du bail est illégale donc nulle. Par conséquent, le locataire "cédant" reste lié contractuellement au bailleur et devra assumer l'ensemble des obligations du bail.

En cas de refus du bailleur, celui-ci pourra demander soit la résiliation du bail ou soit l'expulsion du nouveau locataire.

Il existe cependant des cas dans lesquels la cession est admise. C'est le cas par exemple de la cession destinée aux parents du locataire.

En effet, lorsqu'il s'agit de céder son bail à ses ascendants et descendants directs, le locataire y est autorisé à condition qu'il continue d'honorer ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur⁷⁵. Malgré cette possibilité accordée au locataire de céder le bail à ses proches parents, le respect d'une condition est tout de même requis.

C'est une véritable protection qu'apporte le législateur au bailleur en interdisant la cession ou en la soumettant à l'autorisation préalable du bailleur. Cela lui évitera d'être confronté du jour au lendemain à un locataire inconnu, voire insolvable.

⁷⁵ Article 6, alinéa 2 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation

Au terme de cette partie, nous pouvons retenir que le bailleur a besoin de protection dans son rapport contractuels avec le locataire. Et cette protection pour qu'elle soit efficace, devrait commencer à la conclusion du bail.

Ainsi, à la conclusion, lorsque toutes les conditions requises pour la validité d'un contrat, sont réunies, le bailleur est à l'abri de toute action en nullité.

Aussi, lorsque le bailleur prend soin de vérifier la solvabilité du locataire, il ne peut que jouir paisiblement des fruits de son bien sans avoir à entamer une quelconque procédure pour loyer impayé.

Mais malgré, toutes les précautions que le bailleur pourrait prendre, il peut être toujours confronté à des litiges pendant l'exécution du bail. Face à ces litiges, il ne doit en aucun cas paniquer ou chercher à les résoudre selon ses propres voies, mais suivre la procédure en vigueur. Il devrait donc éviter que les litiges proviennent de certains de ses propres actes. Il peut s'agir d'une demande de réévaluation contestée ou du non -respect de ses obligations.

Ainsi, face à tous ces litiges, il se doit de se plier au strict respect des congés, délais et de toutes procédures qui s'imposeront à lui.

Ces litiges peuvent aboutir à des demandes de résiliation. Ces demandes également répondent à des conditions dont leur respect constitue une protection importante pour le bailleur.

DEUXIEME PARTIE : LA PROTECTION DU BAILLEUR EN
FIN DE CONTRAT

Le bail d'habitation n'étant pas un contrat perpétuel, il peut prendre fin, qu'il soit à durée déterminée ou indéterminée, à tout moment à l'initiative de l'une quelconque des parties, lorsque certaines formalités sont remplies. Le bail peut donc être résilié à l'initiative du bailleur ou à celle du locataire. Cependant, le législateur laisse plus de liberté au locataire qui peut résilier le bail sans justifier sa décision, pendant que le bailleur ne bénéficie pas de cette liberté de résiliation. Il doit donc à tout moment justifier son intention de résilier le contrat en cours de bail et même lorsque celui-ci arrive à son terme.

Face à cette contrainte du bailleur, il est important qu'il sache quand et comment il peut prendre l'initiative de résilier le bail.

Cette partie sera donc consacrée à la protection du bailleur face aux contraintes liées à la résiliation à son initiative (CHAPITRE I). Il sera aussi question dans cette partie de la protection du bailleur face à la liberté de résiliation accordée au locataire, et face à la procédure d'expulsion en cas de litige (CHAPITRE II).

CHAPITRE I: LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES DE LA RESILIATION A SON INITIATIVE.

Le législateur a soumis la résiliation du bail par le bailleur, à une procédure très stricte. Ainsi, il ne peut prendre l'initiative de la résiliation que dans des cas limitativement énumérés par le législateur. Trois motifs peuvent donc être valablement invoqués par lui lorsqu'il désire résilier le bail.

Il peut donc résilier le bail lorsqu'il souhaite vendre l'immeuble loué (SECTION I), mais également lorsqu'il souhaite le reprendre pour y habiter ou pour un motif légitime et sérieux (SECTION II). Dans ces trois cas, une protection sérieuse et rigoureuse s'impose pour l'exercice efficace de ses droits.

SECTION I : PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR VENTE

Afin d'éviter la nullité de la résiliation, le bailleur est tenu de respecter certaines obligations. Aussi, une fois l'immeuble vendu, le nouvel acquéreur est astreint à certaines obligations. Le législateur accorde dans la procédure de vente, un privilège au locataire en lui reconnaissant des droits.

Nous analyserons donc les obligations qui incombent au bailleur et au nouvel acquéreur au cours de la vente (PARAGRAPHE I), tout en analysant les droits reconnus au locataire (PARAGRAPHE II).

PARAGRAPHE I: OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DE L'ACQUEREUR

Face au droit que la loi accorde au locataire, il appartient au bailleur de respecter ce droit. Aussi, l'acquéreur de l'immeuble est lui aussi soumis à des obligations.

L'épuisement de cet intitulé portera donc sur l'analyse des obligations du bailleur (A) et sur celles de l'acquéreur (B).

A. Les obligations du bailleur

Les obligations du bailleur sont de deux ordres. Certaines sont envers le locataire (1) et d'autres envers le nouvel acquéreur (2).

1. Les obligations du bailleur envers le locataire

Le bailleur qui désire vendre l'immeuble loué doit obligatoirement adresser un congé au locataire, tel que le précise l'article 48, alinéa premier de la loi de 2018 sur le bail d'habitation. Ainsi, le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

Ce congé doit respecter aussi bien des conditions de forme que de fond.

En ce qui concerne la forme, le congé doit être écrit. Il peut être adressé au locataire par acte privé ou acte authentique. Ce qui est exigée, c'est la forme écrite. Il peut donc être fait soit par remise de courrier avec décharge ou par acte d'huissier.

Quant au fond du congé, certaines mentions doivent obligatoirement y figurer, telles que le prix et les conditions de la vente projetée. Il doit aussi avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le bailleur ne peut donc pas procéder à la vente d'un immeuble sans informer les occupants de bonne foi. Le congé à respecter par le bailleur est de trois mois, et commence à courir dès réception par le locataire de la notification.

S'il s'agit d'un immeuble occupé par plusieurs locataires, le congé est adressé à chacun d'eux. De même, en cas de colocation, le bailleur est tenu d'adresser le congé à chaque colocataire. Cependant, en ce qui concerne les sous-locataires, aucune obligation ne les lie au bailleur, car n'étant pas liés par un contrat. Le contrat existant entre le locataire principal et le sous-locataire, reste valable, même en cas de vente de l'immeuble, car la vente de l'immeuble ne met pas fin au bail entre locataire principal et bailleur.

Les locataires concernés par cette obligation du bailleur, sont bien sûr ceux justifiant d'un titre authentique d'occupation ou d'un acte privé ayant date certaine.

Le bailleur est également soumis au respect d'autres obligations mais dirigées vers l'acquéreur de l'immeuble.

2. Les obligations du bailleur envers l'acquéreur

Le bailleur est tenu de donner toutes les informations nécessaires relatives au bail, au nouvel acquéreur.

Il doit communiquer à l'acquéreur tout renseignement sur la location lui permettant de l'éclairer dans ses décisions.

Il en est ainsi, notamment, de la date et de la forme du bail et de ses avenants éventuels, de sa durée, de l'identité du locataire, du montant actuel du loyer, de ses possibilités et modalités de révision, du montant des charges et autres accessoires incombant légalement ou mis

conventionnellement à la charge du locataire, de la charge des travaux et réparations, des possibilités ou interdictions de cession du bail ou de sous-location, des autorisations donnés au locataire pour l'exécution de travaux avec les indemnités pouvant éventuellement être dues en fin de bail, des procédures en cours, des réclamations formulées par le locataire, de l'existence ou non d'un état des lieux.

Le bailleur doit également informer le nouvel acquéreur du montant du dépôt de garantie versé par chaque locataire. Cela est nécessaire dans la mesure où l'acquéreur devient automatiquement le nouveau bailleur, et par conséquent, en fin de bail, il est tenu de restituer les dépôts de garanties aux locataires⁷⁶.

En effet, si le bail est signé avant l'entrée en vigueur de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018, il est possible que le bailleur ait reçu un dépôt de garantie supérieure aux deux mois de loyer prévu par ladite loi. Il est donc important de donner toutes les informations utiles à l'acquéreur.

Par ailleurs, s'il existe un acte de cautionnement, cet acte doit être remis à l'acquéreur qui est désormais celui à qui les loyers seront versés.

Aussi, si le bailleur a expressément autorisé une sous-location, il est indispensable que l'acquéreur le sache. La fourniture donc de toutes ces informations permettra de procéder à une vente claire et éviter ainsi des litiges après-vente.

Enfin, s'il existe une clause compromissoire entre les parties, le bailleur est tenu d'en informer le nouvel acquéreur, à défaut cette clause ne lui sera pas opposable⁷⁷.

Pour assurer la stabilité du contrat de bail, le législateur a aussi soumis le nouvel acquéreur à certaines obligations envers le locataire.

B. Obligation de l'acquéreur envers le locataire

Le législateur interdit au nouvel acquéreur d'expulser le locataire (1). Mais cette interdiction connaît des tempéraments (2).

1. Interdiction d'expulsion du locataire.

⁷⁶ Article 10, alinéa 5 de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 portant bail d'habitation.

⁷⁷ CAA, 1^{ère} ch. Civ. n°627 civ/16 du 9 décembre 2016.

L'Art 43, alinéa premier de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 dispose : « Par dérogation à l'article 1743 du code civil, l'acquéreur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué en tout ou 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 ».

Il ressort clairement de cette disposition que l'acquéreur ne peut expulser un locataire dont le bail est antérieur à la vente de l'immeuble dont il est locataire.

L'acquéreur ne peut donc pas expulser les locataires qu'il trouve dans l'immeuble qu'il vient d'acheter, par ce que toutes les informations relatives aux locataires lui ont été données par le bailleur. Si l'acquéreur venait à expulser des locataires au mépris des dispositions de l'article précité, il s'expose au paiement de dommages-intérêts. Il doit donc poursuivre l'exécution du bail jusqu'à son terme.

Cependant, il existe un tempérament à cette interdiction d'expulsion.

2. Tempérament à l'interdiction.

L'acquéreur d'un immeuble occupé peut décider de l'habiter lui-même ou le faire habiter par ses proches parents.

Dans ce cas, il doit adresser une lettre de résiliation du contrat au locataire dans les trois mois qui suivent l'acquisition de l'immeuble⁷⁸. Cela signifie que dès l'acquisition de l'immeuble, il a la possibilité d'adresser un courrier de résiliation à tout moment sans dépasser les trois mois. Si le délai de trois s'écoule sans que l'acquéreur ne manifeste son désir d'habiter l'immeuble, le locataire continue l'occupation de l'immeuble. Mais en fin de contrat, l'acquéreur pourra s'opposer au renouvellement en invoquant le même droit de reprise que le bailleur initial pourrait invoquer. De même, ce droit peut être invoqué en cours de bail si le bail est à durée indéterminée.

L'acquéreur qui a acheté l'immeuble dans le but d'y habiter lui-même ou dans le but de le faire habiter par ses descendants ou descendants ou alliés jusqu'au troisième degré, doit agir avec diligence pour ne pas être forclos.

Egalement, un locataire ne justifiant pas d'un bail authentique ou un bail sous seing privé ayant date certaine, pourra valablement être expulsé par le nouvel acquéreur.

⁷⁸ Article 43, alinéa 2 de la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 portant bail d'habitation.

Tout en soumettant le bailleur et le nouvel acquéreur à des obligations, le législateur accorde des droits au locataire dans la vente de l'immeuble.

PARAGRAPHE II : DROIT RECONNU AU LOCATAIRE

Le droit reconnu au locataire est le droit de préemption consacré par l'article 47 de la loi précitée. Analysons donc ce droit et ses effets (A), tout en montrant les cas dans lesquels il ne peut être invoqué par le locataire (B).

A. Droit de préemption et effets

Lorsque le bailleur souhaite vendre l'immeuble loué, il doit respecter le droit de préemption du locataire (1), car ce droit produit des effets (2).

1. Le droit de préemption du locataire.

Le droit de préemption est la faculté de substitution conférée à un tiers grâce à laquelle ce tiers peut évincer l'acquéreur choisi par le vendeur et acquérir le bien mis en vente par préférence à lui aux même prix et conditions⁷⁹.

Dans le bail, c'est un droit reconnu au locataire d'acquérir l'immeuble dont il est le locataire, en préférence à tout autre acquéreur.

Ainsi, lorsque le locataire reçoit le congé de trois, qui vaut offre de vente, il peut décider de l'acquérir. Dans ce cas, il dispose d'un délai de sept jours calendaires pour faire éventuellement une contre-proposition. Si ce délai expire sans que le locataire ait exprimé sa volonté, ce silence vaut refus de l'offre.

Mais si dans le délai de sept jours, il manifeste clairement sa volonté d'acquérir l'immeuble, il dispose d'un délai d'un mois calendaire pour effectuer le paiement comme prévu par l'alinéa 2 de l'article 48 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation. Les parties peuvent cependant convenir d'un délai plus ou moins court.

Il peut arriver que le locataire fasse une contre-proposition que le bailleur estime inacceptable, car largement en dessous du prix fixé dans l'offre de vente. Dans cette hypothèse, l'article 48, alinéa 3 déclare que le bailleur peut vendre l'immeuble à un tiers si celui-ci offre un prix supérieur à celui proposé par le locataire dument informé.

Aussi, lorsque le locataire ne souhaite pas acheter et que le bailleur ne trouve pas d'acquéreur, celui-ci peut décider plus tard de vendre à un prix plus bas que celui proposé initialement dans l'offre de vente. Il doit alors faire une nouvelle proposition au locataire.

⁷⁹ Lexique des termes juridiques, 21^e édition DALLOZ 2014.

Là aussi, le bailleur doit joindre au congé la même notice d'information que pour le congé initial.

Il en découle donc des effets selon que le bailleur a respecté ou non le droit de préemption du locataire.

2. Les effets du droit de préemption du locataire.

Il s'agit ici des conséquences qui découlent du respect ou non du droit de préemption du locataire.

Le respect du droit de préemption du locataire par le bailleur met ce dernier à l'abri de toute sanction. Ainsi, le locataire devient le nouveau propriétaire de l'immeuble loué. Il devient par conséquent le bailleur et les sous-locataires, s'il en existe, deviennent des locataires.

Mais, s'il arrivait que le bailleur vende l'immeuble à un tiers sans respecter le droit de préemption du locataire, plusieurs cas de figure peuvent se présenter.

D'abord, si le congé donné au locataire ne respecte pas les conditions de fond et de forme, telles que le congé dans les délais légaux, ou les mentions obligatoires dans la notification, l'offre est annulée pour irrégularité du congé.

Ensuite, lorsque la vente est faite à un tiers au mépris du droit de préemption du locataire, celui-ci pourra demander des dommages –intérêts au bailleur. Il pourra également évincer le nouvel acquéreur en faisant jouer son droit de préemption.

En revanche, si la vente de l'immeuble intervient sans que le bailleur n'ait donné congé au locataire, et que l'acquéreur conserve le bénéfice du bail, le droit de préemption ne sera pas ouvert au locataire. celui-ci réglera dorénavant ses loyers à l'acquéreur, nouveau bailleur.

Le droit de préemption admet toutefois des exceptions.

B. Exception au droit de préemption

Des tempéraments existent au droit de préemption du locataire. Cela signifie que ce droit ne pourra pas être invoqué dans certaines situations, comme en cas de vente à un parent du bailleur (1), ou en cas de vente par adjudication (2).

1. En cas de vente à un parent du bailleur

Tout en consacrant le droit de préemption du locataire par l'article 47 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation, le législateur apporte des limites à ce droit. Ainsi, le droit de

préemption n'est pas applicable aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus.

Cela signifie que lorsque le bailleur désire vendre l'immeuble loué et que l'acquéreur est un parent proche, le locataire perd son droit de préemption. Ce droit se trouve donc anéanti. Dans ces circonstances, le bailleur pourra se dispenser de notifier le contrat de vente au locataire.

Cette disposition trouve tout son sens dans la mesure où, elle permet de sauvegarder le bien dans la famille. Ainsi, lorsque pour une raison quelconque, le bailleur veut vendre son immeuble, il peut librement le vendre à ses enfants, petits-enfants ou arrières petits. De même, il peut le vendre à des parents, grands-parents ou arrières grands-parents.

C'est une véritable protection pour la famille, donc pour le bailleur.

Aussi, le droit de préemption ne profitera pas au locataire dépourvu d'un bail écrit. Le bailleur ne sera donc pas tenu d'adresser au locataire un congé. Celui-ci pourra être expulsé à tout moment.

Le droit de préemption ne jouera pas non plus lorsque la vente se fait par adjudication.

2. En cas de vente par adjudication

L'adjudication est l'attribution d'un bien meuble ou immeuble mis aux enchères, à la personne offrant le prix le plus élevé. Cela entend que le droit de préemption ne jouera pas, car c'est le plus offrant qui l'emporte, de sorte qu'un tiers peut être acquéreur pour vue qu'il fasse une offre plus élevée que le locataire ainsi que les autres prétendants.

En effet, le patrimoine du débiteur, c'est à dire l'ensemble de ses biens présents et à venir, constitue l'assiette du droit de gage du créancier. Cette formule signifie que tout créancier, quel que soit l'origine de sa créance a la possibilité s'il se heurte à la défaillance du débiteur, de saisir n'importe quel bien du patrimoine de son débiteur, de faire vendre ce bien aux enchères publiques et de se payer sur le prix recueilli de la vente.

Ainsi, que l'immeuble saisi soit loué ou non, tous les candidats à l'achat ont le même droit, ils viennent donc en concours. La seule condition à remplir pour être acquéreur est de faire une offre plus élevée. Ne jouera donc pas le droit préemption.

Le bailleur est tout de même tenu d'informer le locataire de la vente.

Notons qu'une fois le bien adjugé, le titre d'expulsion peut être invoqué à l'encontre de tout occupant n'ayant aucun droit opposable à l'adjudicataire. Cela voudrait dire que le locataire devrait avoir un bail authentique ou un bail ayant date certaine, pour échapper à l'expulsion. A défaut donc de cette exigence, le nouvel acquéreur pourra valablement expulser ces locataires qui seront considérés comme occupant sans titre.

De même, les baux consentis après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur. Il appartient donc au locataire de prouver l'antériorité du bail. L'adjudicataire ne pourra donc pas expulser tout locataire, d'un bail d'habitation, qui aura établi l'antériorité de son contrat de bail.

En somme, nous remarquons que le bailleur est tenu d'une grande obligation, celle du respect du droit de préemption du locataire. A défaut de respect, il sera contraint au paiement de dommages-intérêts

Il a également besoin de protection en cas de résiliation pour reprise et pour motifs légitimes et sérieux.

SECTION II ; PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX

En plus de la résiliation pour vente, le bailleur peut demander une rupture pour reprise (PARAGRAPHE I), mais encore pour motifs légitimes et sérieux (PARAGRAPHE II). Dans les deux cas de résiliation, le bailleur fait face à des exigences contre lesquelles il a besoin de protection.

PARAGRAPHE I : RESILIATION POUR REPRISE

Avant d'évoquer une quelconque rupture pour reprise, le bailleur doit justifier les raisons de celle-ci (A) et respecter ses raisons pour éviter des sanctions pour reprise frauduleuse (B).

A. Les raisons de la reprise

Deux raisons peuvent expliquer la reprise de l'immeuble par le bailleur. Il peut donc reprendre l'immeuble pour habitation (1) ou pour démolition (2).

1. La reprise pour habiter : une raison valable de résiliation du bail.

Aux termes de 37 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation, le contrat de bail peut être résilié à tout moment avant son terme pour plusieurs raisons, notamment lorsque le bailleur veut exercer son droit de reprise pour habitation. L'article 3 de la loi de 1977 relative au bail, appuie cette disposition lorsqu'il dispose que : « Le droit du preneur au maintien dans les lieux loués, n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local, pour des

motifs légitimes, notamment pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint. Dans ce cas, le propriétaire devra donner à l'occupant un préavis de trois (03) mois par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui indiquera avec précision les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise ». C'est en application de cette disposition que le TPI d'Abidjan-Plateau a validé le congé d'un bailleur et ordonné l'expulsion du locataire⁸⁰.

Le bailleur peut donc mettre en œuvre son droit de reprise pour habiter à tout moment en évoquant plusieurs motifs. Il peut s'agir d'un bailleur vivant à l'étranger et qui décide de rentrer dans son pays, pour ce faire, il peut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même. Il peut également s'agir d'un loyer plus élevé qu'il payait à un autre bailleur. Aussi, consécutivement à une affectation, le bailleur peut se trouver éloigné de son lieu de travail. Il peut donc demander la reprise pour l'habiter si l'immeuble qu'il loue au locataire se trouve plus proche de son nouveau lieu de travail.

Par ailleurs, il peut reprendre son immeuble pour le faire habiter par un membre de sa famille. Par exemple, si l'un de ses ascendant ou descendant jusqu'au troisième degré, venait à exprimer le besoin d'un logement, le bailleur peut demander la résiliation du bail et reprendre le local pour le faire habiter par celui-ci.

Il ne peut cependant pas reprendre l'immeuble loué pour l'habiter lorsque l'immeuble qu'il occupait lui appartient et est situé dans le même quartier, sauf si l'immeuble qu'il occupait est moins spacieux ou moins confortable.

Dans tous les cas, le bailleur n'a pas à justifier les raisons de la reprise pour habitation, mais il ne faudrait tout de même pas que ce droit de reprise soit exercé de façon abusive. Ainsi, il suffira que le bailleur manifeste le désir de reprendre le logement pour y habiter pour que la résiliation soit valable. Le locataire ne sera pas en droit de lui demander les raisons qui ont motivées cette reprise pour habitation.

En plus de son droit de reprise pour habitation, le bailleur peut mettre en œuvre son droit de reprise pour démolition.

2. La reprise pour démolition : une raison valable de résiliation.

⁸⁰ TPI, Abj-Plateau, 1^{ère} ch. Civ., n° 966 du 18 décembre 2014.

La reprise pour démolition est énoncée par l’alinéa 2 de l’article 3 de la loi de 1977 réglementant les rapports des bailleurs et locataires. Il dispose que : « N'est pas un motif légitime le congé donné en vue d'une relocation sauf en cas de démolition pour reconstruire ou de transformation nécessitant l'évacuation des lieux ». De cet article, nous retenons que le bailleur peut donner congé au locataire lorsqu'il désire reprendre le logement pour le démolir et le reconstruire.

Plusieurs raisons peuvent ainsi amener le bailleur à reprendre le logement en vue de le démolir, notamment, le désir de construire un logement en hauteur, ou en raison du danger que représente le bâtiment pour les occupants et pour les tiers.

D’abord, comme nous pouvons le constater, avoir accès à un terrain pour y construire est aujourd’hui très difficile, car les terrains sont devenus excessivement chers. Les propriétaires bailleurs n’ont pas d’autre choix que de construire des immeubles en hauteur. Cela se révèle profitable aussi bien pour les bailleurs que pour la population qui fait face à un manque de logements. Les immeubles en hauteur permettront donc aux bailleurs d’augmenter leurs profits et de faire ainsi face à la cherté de la vie, et la population de son côté, sera servi en logements.

Aussi, le bailleur peut donner congé lorsque l’immeuble est situé dans une zone dangereuse ou à risque, tels que dans les bâfonds ou sur des pentes.

Dans les deux cas, le bailleur est tenu de donner congé au locataire trois mois avant le début des travaux. Pendant cette période, le bailleur ne peut expulser le locataire qui, de son côté est tenu au paiement des loyers. Le locataire peut cependant, quitter l’immeuble avant la fin du congé. Que le droit de reprise ait été évoqué pour habitation ou démolition, un état des lieux contradictoire est nécessaire au terme du congé de trois mois⁸¹.

Si à l’issue de l’état des lieux de sortie, des dégradations sont constatées, le bailleur devra retenir des sommes sur le montant du dépôt de garantie, nécessaires à leurs réparations. Le montant restant sera restitué au locataire dans un délai d’un mois de la restitution des clés⁸². Mais si le montant du dépôt de garantie se trouve insuffisant pour répondre aux réparations, le bailleur pourra intenter une action en responsabilité contre le locataire.

⁸¹ Art 10, al. 2 de la loi de 2018 sur le bail.

⁸² Art 10 al. 5 de la loi précitée.

La résiliation pour reprise en vue d'une habitation ou d'une démolition, est un motif que le bailleur peut évoquer. Cependant, il est tenu de faire attention aux reprises frauduleuses pour éviter des sanctions.

B. Sanction pour reprise frauduleuse

Lorsque le bailleur demande la résiliation du bail pour reprise, cette reprise doit être suivie de la mise en œuvre des raisons évoquées. Ainsi, si en cas de reprise pour habitation, le locataire constate une inoccupation effective (1), il peut demander sa réintégration et même demander des dommages-intérêts (2).

1. En cas d'inoccupation effective ou de non démolition

Que la reprise soit évoquée pour une occupation personnelle ou pour l'occupation d'un parent, elle doit être suivie d'une occupation effective comme le prévoit l'article 35, alinéa premier de la de 2018 portant bail d'habitation. Il déclare en effet que: « 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 ».

Lorsque le locataire quitte les lieux suite au congé donné par le bailleur, celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour occuper les lieux. Si dans ce délai, le bailleur occupe effectivement les lieux ou les fait occuper par les bénéficiaires de la reprise, cette occupation doit s'étendre sur une période minimum de douze mois. Cela voudrait dire que si l'occupation s'étend sur une période inférieure à une année, le bailleur devrait valablement justifier cette inoccupation, à défaut, il s'exposera à des sanctions.

Le bailleur doit comprendre par la que deux obligations pèsent sur lui, celle de l'occupation effective dans les trois mois suivant le départ du locataire et celle de l'occupation pendant au moins une année.

Cependant, selon l'article 46 alinéa 2 de la loi précitée, lorsque des travaux sont entrepris après le départ du locataire, le délai de trois mois est suspendu. Le délai est également suspendu en cas de force majeure.

Par ailleurs, lorsque la reprise est motivée par une démolition en vue de la reconstruction d'un immeuble en hauteur, cette démolition doit intervenir dans les trois mois suivant le départ effectif du locataire. Mais si dans ce délai, le bailleur loue l'immeuble à un autre locataire, il s'exposera à des sanctions.

Le bailleur, avant la mise en œuvre de son droit de reprise, doit prendre toutes mesures nécessaires ou s'assurer que dans les trois mois qui suivront le départ du locataire, il pourra

effectivement occuper le local, ou procéder à la démolition, à défaut, sa reprise pourra être déclarée de frauduleuse à la demande du locataire. La conséquence de cette reprise frauduleuse sera la réintégration du locataire ou le paiement de dommages-intérêts en sa faveur.

2. La réintégration ou le paiement de dommages-intérêts

Lorsque la reprise n'est pas suivie d'une occupation effective ou lorsque la démolition envisagée n'intervient pas dans le délai, le locataire congédié peut demander à la juridiction compétente sa réintégration. L'article 35, alinéa 2 dispose à ce sujet que : « 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 ». Il peut par exemple s'agir de travaux que nécessite le logement avant l'aménagement. Il peut également s'agir d'un cas de force majeure, empêchant ainsi l'occupation de l'immeuble dans le délai imparti.

Si l'occupation est inférieure à une année et que l'immeuble est remis en location, le locataire dispose d'un droit de priorité⁸³.

Le locataire a droit également à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieure au montant des loyers d'une année, comme le déclare l'article 46, alinéa 3 de la loi précitée. Ainsi, en cas de reprise frauduleuse, pour un loyer de cent mille francs (100.000F) le bailleur sera condamné à payer au locataire au moins une somme d'un million deux cents mille francs (1.200.000F CFA) à titre de dommages-intérêts. En plus, la loi de 1977 sur le bail prévoit une amende de 5.000 francs à 500.000 francs. Son article 5 dispose que: « Quiconque par des manœuvres ou allégations mensongères a obtenu l'éviction d'un occupant de bonne foi en vue d'une relocation est puni d'une amende de 5 000 à 500 000 francs. Le coupable est en outre tenu de payer au preneur évincé une indemnité qui ne peut être inférieure au montant du loyer annuel ».

Le législateur inflige ici une sanction que nous qualifions de « sévère ». Il devrait à la rigueur se limiter à l'amende et laisser la charge au locataire de prouver un éventuel préjudice subi avant de déterminer le cas échéant des dommages-intérêts. Cela s'avère nécessaire d'autant plus qu'un congé de trois mois a été respecté par le bailleur et quand on sait que le locataire est libre de toute résiliation sans avoir à la motiver.

⁸³ Article 36 de la loi de 2018 portant bail d'habitation.

Le législateur devrait essayer d'équilibrer les droits des deux parties. Il faudrait donc, soit imposer au locataire d'avoir à justifier toute résiliation, ou limiter les sanctions à la réintégration du locataire et à l'amende.

Mais pour l'heure, le bailleur a intérêt à éviter toute reprise frauduleuse.

Il peut cependant, évoquer des motifs légitimes et sérieux pour demander la résiliation du bail.

PARAGRAPHE II : RUPTURE POUR MOTIFS LÉGITIMES ET SÉRIEUX

En dehors des cas de reprise, lorsque le bailleur constate des manquements de la part du locataire, relatifs à ses obligations contractuelles (A), ou lorsqu'il abandonne l'immeuble loué (B), il peut valablement demander la résiliation du bail.

A. Manquement aux obligations contractuelles du locataire : un motif légitime de résiliation

Plusieurs obligations incombent au locataire, comme au bailleur d'ailleurs. Ainsi lorsqu'il manque à l'une d'entre elles, le bailleur pourra s'en prévaloir pour demander la résiliation du bail. Ces manquements peuvent porter sur des impayés de loyer ou sur un défaut d'entretien du local loué (1). Mais également, en cas de trouble de voisinage ou en cas de changement de destination des lieux (2), le bailleur peut demander la résiliation.

1. Résiliation pour impayés de loyers ou défaut d'entretien.

Lorsque le locataire manque à ses obligations contractuelles, c'est-à-dire en cas de non-paiement ou de retard de paiement ou encore en cas de défaut d'entretien, le bailleur peut demander la résiliation du bail.

Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire et la cause du bail. De la sorte, si le locataire manque à cette obligation, le bailleur peut subir un préjudice financier.

Malheureusement, il est toujours confronté à cette situation. Même lorsque certains locataires payent le loyer, il arrive qu'ils le fassent en retard.

Ici le législateur ivoirien donne la possibilité au bailleur d'obtenir l'expulsion sans respecter le délai de contestation accordé au locataire pour s'opposer à la résiliation. L'article 40, alinéa premier de la loi de 2018 portant bail d'habitation dispose en effet que : « 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 ».

Pendant qu'en France, une clause résolutoire pour impayé de loyer doit être insérée dans le bail, avant de s'en prévaloir, en droit ivoirien, ce n'est pas une exigence.

Mais, il est utile de prévoir une telle clause pour que le locataire le sache expressément, ainsi, il prendra toutes les précautions pour la respecter. C'est une sorte de mise en garde faite au locataire.

Ainsi, lorsque le locataire manque au paiement d'un mois de loyer, le bailleur peut directement demander une expulsion forcée.

Aussi, la loi de 2018 donne la possibilité au bailleur d'effectuer un état des lieux intermédiaire à l'issue duquel il pourra mettre en demeure le locataire de réparer d'éventuelles dégradations. En cas d'inexécution, susceptible de causer un préjudice au bailleur, celui-ci pourra demander la résiliation du bail.

Par ailleurs, les loyers non perçus par le propriétaire lui sont néanmoins imposables. De ce fait, il est nécessaire pour le propriétaire d'agir au plus vite afin de récupérer les loyers impayés. Si le locataire ne s'acquitte toujours pas de sa dette locative, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion du locataire afin de récupérer le logement et le mettre à disposition d'un nouveau locataire. Cela signifie que le bailleur ne pourra en aucun évoquer le non- paiement du loyer par le locataire pour se soustraire au paiement de l'impôt.

Toutes les fois que le bailleur aura à demander la résiliation du bail, il devra le faire en évoquant des motifs légitimes et sérieux.

2. Résiliation pour troubles de voisinages et changement de la destination des lieux

Les troubles de voisinages peuvent s'entendre de tout comportement du locataire susceptible de gêner la quiétude ou la tranquillité des tiers, des colocataires ou des voisins. Constitue par exemple un trouble de voisinage, le fait pour un locataire de ne pas procéder à la vidange régulière de la poubelle, provoquant ainsi des odeurs nauséabondes. Constitue également un trouble de voisinage, le fait pour un locataire d'importuner le voisinage par des bruits ou musique intempestifs.

Le locataire qui se rendra coupable de tels agissements, pourra se voir résilier le bail, car cela constitue une cause sérieuse.

Aussi, le locataire est tenu de prendre soin des animaux de compagnie qu'il aura en sa possession, pour éviter que ceux-ci constituent un danger pour les voisins. Ainsi, le bailleur pourra demander la résiliation du bail si le locataire venait à posséder un animal agressif dont le comportement a mainte fois été dénoncé par le voisinage.

Par ailleurs, le locataire ne doit pas changer la destination de l'immeuble ou le transformer sans l'autorisation écrite du bailleur⁸⁴. Le locataire ne pourra pas par exemple exercer une activité commerciale ou professionnelle dans l'immeuble.

En fin, le locataire ne peut utiliser le local loué pour y pratiquer des activités illégales, telles que le proxénétisme.

L'inobservation de ces obligations peut être invoquée par le bailleur pour obtenir la résiliation du bail.

Toutefois, le bailleur n'est pas astreint au respect du congé de trois mois, comme c'est le cas lorsqu'il souhaite reprendre l'immeuble pour l'habiter ou pour le vendre.

Toutes les fois que le bailleur obtiendra la résiliation, il devra restituer le dépôt de garantie après y avoir déduit les éventuelles sommes nécessaires aux réparations.

Il doit aussi avant la restitution du dépôt de garantie, s'assurer que le locataire a bien réglé toutes les factures. A défaut, il pourra en déduire les prix et remettre enfin le restant au locataire.

L'abandon de l'immeuble par le locataire, est également un motif légitime de résiliation du bail.

B. Abandon de l'immeuble par le locataire.

Plusieurs raisons peuvent conduire le locataire à l'abandon du l'immeuble loué. Il peut s'agir d'un acte volontaire ou involontaire du locataire. Mais dans tous les cas, pour que le bailleur puisse demander la résiliation du bail pour abandon et prétendre à une éventuelle condamnation du locataire, cet abandon devrait d'abord être constaté.

L'abandon d'un l'immeuble loué, c'est le fait de le délaisser ou de le quitter sans donner congé au bailleur et sans payer les loyers échus. Il suppose un départ brusque et imprévisible du domicile par le locataire en titre, sans prévenir, sans laisser de précisions.

Cette situation peut arriver suite à un cas de force majeure, comme par exemple en cas d'accident du locataire nécessitant une admission de longue durée dans un centre hospitalier. Dans ce cas, une fois informé de cette situation, le bailleur peut chercher à entrer en contact avec la famille du locataire pour soit lui demander le paiement des loyers échus, soit lui demander le retrait des meubles du locataire de l'immeuble, après bien sûr un constat d'huissier.

⁸⁴ Article 30 de la loi n° 2018-575 du 13 juin 2018 portant bail d'habitation

Cet abandon peut aussi arriver suite à une mauvaise fois du locataire qui veut se soustraire à l'une de ses obligations principales, à savoir le paiement du loyer : c'est le cas le plus fréquent.

En effet, il n'est pas rare de voir que des locataires quittent le local loué sans informer le bailleur, sans payer le loyer et même parfois en y retirant nuitamment leurs meubles. Dans ces conditions, la loi demande au bailleur de faire constater cet abandon par huissier de justice. L'article 45, alinéa premier de la loi du 13 juin 2018 sur le bail d'habitation, dispose que : « 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 ».

Ainsi, une fois l'abandon constaté, le bailleur peut demander au juge des référés, l'autorisation d'ouverture des portes de l'immeuble. Le bailleur ne peut donc pas de son propre chef procéder à l'ouverture des portes quel que soit la durée de l'abandon. Cette erreur est souvent commise par de nombreux bailleurs qui s'exposent ainsi à des condamnations.

Lorsque l'autorisation d'ouverture des portes est accordée, le bailleur, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, établit l'inventaire des meubles et autres biens du locataire trouvés dans l'immeuble⁸⁵.

Ses biens seront remis au commissaire-priseur en vue de leur vente publique. Les loyers échus seront donc déduits du prix de vente des biens trouvés dans la maison, et le bailleur peut demander la résiliation du bail. En plus de cette résiliation, le bailleur peut demander la condamnation au paiement des loyers échus, lorsqu'à l'ouverture des portes, aucun bien ne se trouvait dans le local, et aussi le paiement de dommages-intérêts.

Pour éviter de longs mois d'impayé de loyers, le bailleur doit être diligent. Il devra donc faire constater l'abandon de l'immeuble aussi tôt que possible pour obtenir la résiliation rapide du bail, car souvent, il est difficile de retrouver le locataire, et même lorsqu'il est retrouvé, il est insolvable.

Aux termes de ce chapitre, nous pouvons retenir que plusieurs raisons peuvent être évoquées par le bailleur pour obtenir la résiliation du bail, que ce soit en cours de bail ou à son terme. Mais cette procédure est rigoureusement encadrée par le législateur qui tend à protéger le locataire. Il appartient donc au bailleur d'être prudent et diligent.

⁸⁵ Article 45, alinéa 2 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation.

Il est aussi important de savoir que le locataire peut non seulement avoir l'initiative de la résiliation, mais en plus, il a le droit de poursuivre le bail bien qu'il soit à terme.

Dans cette résiliation, le bailleur a besoin de protection. Il doit également être suffisamment informé de la procédure d'expulsion en cas de litige pour mieux exercer ses droits.

CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE A LA LIBERTE DE RESILIATION ACCORDEE AU LOCATAIRE ET FACE A LA PROCEDURE DE RESILIATION.

La procédure de résiliation et d'expulsion en cas de litige, sera envisagée (SECTION II), après avoir envisagé la protection du bailleur par l'encadrement de la résiliation à l'initiative du locataire (SECTION II).

SECTION I : L'ENCADREMENT DE LA RESILIATION A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

Le locataire peut aisément demander la résiliation du bail sans avoir à en justifier le motif. Ce privilège accordé au locataire constitue parfois des préjudices pour le bailleur et devrait donc être encadrer pour un certain équilibre des droits des parties au contrat. De même, lorsque le bail déterminé arrive à terme, le locataire bénéficie d'un droit de renouvellement qu'il convient d'encadrer.

Ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, le locataire devrait évoquer un motif légitime et sérieux et ce motif doit être strictement encadré (PARAGRAPHE I). De même, le droit de renouvellement accordé au locataire doit être encadré (PARAGRAPHE II).

PARAGRAPHE I : L'ENCADREMENT DE LA RESILIATION POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX

Le locataire peut évoquer comme motif de résiliation du bail, le manquement du bailleur à ses obligations contractuelles (A). Aussi, pour des motifs liés à sa situation professionnelle ou familiale, il peut demander la résiliation du bail (B).

A. La résiliation du bail par le locataire pour manquement aux obligations du bailleur.

Dans le contrat de bail à usage d'habitation, le bailleur est soumis à de nombreuses obligations, comme déjà mentionnées plus haut. Et lorsqu'il contrevient à l'une de ses obligations, le locataire peut s'en prévaloir pour obtenir la résiliation du bail.

D'abord, lorsque le bailleur change de son seul gré, la destination de l'immeuble loué, ou lorsqu'il en restreint l'usage, le locataire sera fondé à demander la résiliation du bail. Le bailleur ne pourra pas par exemple interdire au locataire l'accès aux indépendantes de l'immeuble. Mais si cette clause figurait au contrat pendant sa conclusion, le locataire ne pourra que s'en tenir à ce qui est dit.

Ensuite, le locataire peut obtenir la résiliation du bail, en plus des dommages-intérêts, lorsque le bailleur s'abstient d'effectuer les réparations lui incombant. C'est ce que prévoit l'alinéa 5 de l'article 25 de la loi de 2018 sur le bail d'habitation lorsqu'il dispose : « 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 ».

Pour que cette disposition soit applicable, il faudrait que les réparations évoquées fassent partie de celles énumérées aux articles 1753 et 1755 du code civil de 1804, et à l'article 25 de la loi du 13 juin 2018 portant bail d'habitation.

Le locataire ne sera donc pas fondé à évoquer une résiliation si les réparations ont été rendues nécessaires par une utilisation anormale du local.

Une décision a été rendue dans ce sens lorsqu'un locataire qui sollicitait la condamnation de son bailleur au paiement de dommages-intérêts, pour indécence de l'immeuble, a été débouté⁸⁶.

Dans cette espèce, il a été admis que si l'indécence du logement trouve son origine dans le comportement du locataire, ce dernier n'est pas en droit de voir ses demandes indemnitàires prospérées.

Egalement, si le bien loué est partiellement détruit par un cas de force majeure, le locataire peut demander la résiliation du bail ou la diminution du loyer. Dans cette hypothèse, il n'y aura pas lieu au paiement de dommages-intérêts au bénéfice du locataire.

Dans tous les cas, le bailleur peut engager la responsabilité du locataire en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble. Pour décliner sa responsabilité, il appartiendra au locataire

72 CA AMIENS, 9 octobre 2007, RG n°05/04537, JurisData n°2007-344794.

d'apporter la preuve que la destruction provient d'un cas de force majeure ou le fait du bailleur lui-même ou d'un tiers⁸⁷.

En fin, le bailleur doit garantir au locataire une jouissance paisible. Ainsi, si par son propre fait ou par celui des personnes dont il a la garde, le locataire venait à être perturbé dans la jouissance de l'immeuble, il pourra demander la résiliation du bail. Mais il n'est tenu que des troubles de droit à l'exclusion des troubles de fait, comme le déclare l'art 1725 du c.civ de 1804 en ces termes : « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ». Il faudrait donc pour que le comportement du tiers soit imputable au bailleur, que ce soit dans la revendication du bien loué, à défaut, le locataire devra intenter une action contre le tiers. Si, au contraire, le locataire a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété de l'immeuble loué, il aura droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail ou il pourra même demander une résiliation. Il faudrait encore pour cela que le trouble ait été préalablement dénoncé au propriétaire⁸⁸.

En somme, lorsque le bailleur manque à l'une de ses obligations, le locataire pourra valablement demander la résiliation du bail.

Le bailleur doit donc remplir convenablement ses obligations pour éviter toute demande de résiliation du bail, engagée par le locataire, qui pourrait lui être préjudiciable.

D'autres motifs peuvent également être évoqués par le locataire pour obtenir la résiliation du bail.

B. Les motifs liés à la situation professionnelle et familiale du locataire

Avant le terme du bail, le locataire peut évoquer la résiliation du bail pour des raisons professionnelles ou familiales.

Lorsqu'à la suite d'une mutation, le locataire souhaite obtenir la résiliation du bail, il est tenu au strict respect du même délai imposé au bailleur en cas de reprise pour habiter, c'est-à-dire, un congé de trois mois. Malheureusement, ce congé n'est pas respecté par de nombreux locataires, préjudicier ainsi le bailleur.

⁸⁷ « 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 ».

⁸⁸ Article 1726 du c.civ de 1804.

Le locataire peut demander au bailleur un congé réduit en fonction des circonstances de son affectation. Ainsi, si la lettre d'affectation du locataire lui fait obligation de se présenter dans un délai bref, dans son nouveau service, il lui sera difficile de respecter le congé de trois mois. Il pourra dans ce cas demander au bailleur que le congé de trois mois soit réduit.

Bien qu'aucune disposition n'oblige expressément, le bailleur à accepter un congé réduit, le bailleur devrait tenir compte de certaines situations avant un éventuel refus de congé exceptionnel.

En cas de demande de résiliation suite à une perte d'emploi, le bailleur devrait accepter un congé réduit pour éviter une éventuelle insolvabilité du locataire avant le terme du congé de trois mois. Il appartient cependant au locataire de faire une telle proposition tendant à la réduction du congé de trois mois.

Toutefois, le loyer est dû pendant la période du congé même si le locataire décide de quitter l'immeuble avant la fin dudit congé, sauf si un nouveau locataire est prêt à occuper les lieux. Pour se faire, le locataire devrait permettre au bailleur de faire visiter l'immeuble aux candidats à la location à des heures raisonnables.

De même, une situation de famille peut justifier la demande de résiliation du locataire.

Ainsi, un célibataire vivant seul et qui venait à se marier, peut demander la résiliation du bail à fin de louer un nouvel appartement plus spacieux pouvant répondre aux besoins du nouveau couple.

Egalement, une demande de résiliation peut être demandée par un couple qui viendrait à recevoir des protégés dans leur appartement. Ce couple peut aussi accueillir ses enfants qui vivaient à l'étranger ou dans une autre ville que la leur.

Dans le même ordre d'idée, si le paiement du loyer était assuré par les deux époux et qu'un divorce intervenait entre eux, il est clair que le loyer sera difficilement supportable par l'époux devant resté dans l'immeuble. Face à cette difficulté, une demande de résiliation du bail peut être évoquée en vue de trouver un immeuble moins couteux.

Lorsqu'il s'agit d'une colocation, le congé donné par l'un des colocataires n'engage que lui. En effet, il s'agit de la résiliation d'un contrat, et il n'y a donc pas lieu que l'un des cocontractants puisse en engager un autre, à moins qu'il n'ait reçu mandat à cet effet. Chacun des locataires doit donc signer la notification de résiliation pour qu'elle soit valable pour tous.

Quel que soit le motif évoqué par le locataire, que ce soit pour une situation professionnelle ou familiale, il est tenu de respecter un congé de trois mois. En cas de manquement à cet impératif, il devra payer une indemnité dont le montant est équivalent à trois mois de loyer. Le législateur ayant laissé la liberté au locataire de résilier le bail à tout moment sans avoir à le justifier, celui-ci le fait abusivement, causant ainsi des préjudices au bailleur. Le législateur devrait donc équilibrer les obligations des parties en imposant au locataire la justification des motifs de résiliation.

Ainsi, le locataire devrait justifier son désir de résilier le contrat de bail. Ces justifications doivent porter sur des motifs légitimes et sérieux. Il ne devrait donc pas pouvoir obtenir la résiliation s'il s'agit simplement pour lui de changer de quartier ou se rapprocher des amis, ou encore « changer d'air ». Le locataire, qui, pour des raisons fallacieuses, donne congé au bailleur en vue d'une résiliation, devrait être condamné au paiement de dommages-intérêts. En effet, il est parfois difficile de trouver un nouveau locataire juste après le départ du premier. Le bailleur peut ainsi perdre un mois de loyer.

Par ailleurs, le bailleur a besoin de protection face aux contraintes du droit au renouvellement accordé au locataire.

PARAGRAPHE II: PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES DU DROIT AU RENOUVELLEMENT ET A LA CONTINUATION DU BAIL AU DECES DU LOCATAIRE

Le droit au renouvellement est énoncé par l'Art 2 de la loi de 1977 relative au bail d'habitation et par l'Art 33 de la loi de 2018. Il ressort de ces articles que le contrat de bail qui vient à échéance, est renouvelé par tacite reconduction. Cette disposition restreint la jouissance du bailleur quant à son droit de propriété. Egalement, le bail se poursuit au profit des proches parents en cas décès du locataire. Le bailleur se trouve ainsi confronté à une double contrainte : le droit de renouvellement et la continuation du bail au décès du locataire. Ces deux situations constituent une entrave respectivement, au droit de propriété (A), et à un principe fondamental du bail, à savoir un contrat intuitu personae (B).

A. Le droit au renouvellement : une entrave au droit de propriété

En imposant le droit de renouvellement au bailleur, au profit du locataire, le législateur va à l'encontre du caractère absolu du droit de propriété et tend à amoindrir le droit de propriété au profit du droit au logement.

Le droit de propriété s'entend d'un droit réel principal conférant à son titulaire, le propriétaire, toutes les prérogatives sur le bien, objet de son droit⁸⁹. C'est le droit d'user, de jouir et de disposer de biens d'une manière exclusive et absolue sous les restrictions établies par la loi. C'est un droit à valeur constitutionnelle, car consacré par la constitution ivoirienne, notamment par celle du 1^{er} aout 2000 en son Art 15 et réaffirmé par celle du 08 novembre 2016 en son Art 11⁹⁰. Il apparaît donc comme un droit fondamental dont la protection doit être assurée au même titre que tout autre droit.

Nous assistons pourtant, de plus en plus à la promotion du droit au logement, matérialisée par le désir ardent du gouvernement de loger le plus grand nombre d'ivoiriens à travers la construction de logements sociaux. Aussi, le législateur, dans un souci de protection du locataire, impose au bailleur la continuation du bail, pendant que celui-ci est arrivé à terme. Le bailleur n'a-t-il pas le droit de jouir et de disposer librement de son bien ? Si oui, il devrait donc pouvoir au terme du bail, et sans qu'il soit besoin de donner congé au locataire, reprendre son immeuble et le relouer à qui il veut. C'est d'ailleurs ce que prévoit le code civil en son Art 1737⁹¹. Mais les lois de 1977 et 2018 relatives au bail d'habitation, étant des lois spéciales, elles abrogent par conséquent toutes dispositions qui leurs sont contraires.

Soumettre la reprise de son immeuble à des conditions, en cours de bail, paraît compréhensible, mais imposer les mêmes conditions lorsqu'il prend fin, paraît trop strict pour le bailleur qui dispose pourtant d'un droit de propriété sur son bien.

Le caractère absolu du droit de propriété se trouve donc anéanti par le droit de renouvellement.

Le conseil constitutionnel français déclarait que : « s'il appartient au législateur de mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de

⁸⁹ Lexique des termes juridiques, DALLOZ, 21^è éd.

⁹⁰ « Le droit de propriété est garanti à tous.

Nul ne doit être privé de sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste et préalable indemnisation ».

⁹¹ « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturées⁹² ».

Tout en protégeant le locataire, il est impérieux de protéger aussi le bailleur.

Le bailleur pourrait en fin de bail reprendre son bien sans qu'il ait à le justifier, le bail étant arrivé à son terme. Un auteur a pu s'interroger : « Le droit de propriété ne serait-il pas réduit alors à une coquille vide ?⁹³ ». Ce qui est important reste le principe selon lequel un propriétaire doit pouvoir utiliser son bien à sa guise. En imposant le droit de renouvellement au bailleur, le législateur ne risque-t-il pas d'entrer en conflit avec le droit de propriété, jugé pourtant comme un droit inviolable et sacré ?

Le législateur devrait laisser la faculté au bailleur de reprendre son immeuble s'il le désire, à partir du moment où le bail a pris fin. Le législateur pourrait à défaut, limiter le droit de renouvellement à un nombre déterminé. Il pourrait par exemple prévoir que le droit de renouvellement ne peut être mis en œuvre qu'une ou deux fois. Passé donc ce délai, le locataire ne pourra en aucun cas s'en prévaloir. Le bailleur pourra ainsi jouir pleinement de son droit de propriété et contracter avec le locataire de son choix.

Il est évident, qu'en consacrant le droit de renouvellement du locataire, le législateur à un souci, celui de la stabilité du contrat du locataire. Le locataire doit ainsi bénéficier d'une protection particulière pendant que le bailleur est contraint au renouvellement. En permettant ainsi au locataire de rester dans les lieux même à la fin du bail, c'est la une manière de lui assurer un abri, son droit au logement. Dans les 1980, la législation italienne n'accordait main forte aux bailleurs pour l'expulsion qu'en suivant un ordre de priorité bien défini. Ainsi, l'Etat italien, estimait qu'un bailleur, même subissant les préjudices de loyer impayé, n'était pas prioritaire pour bénéficier de son concours. Seuls les bailleurs nécessiteux pouvaient obtenir l'intervention de l'Etat pour l'expulsion de locataires.

On comprend par la que la priorité est accordée au locataire qui a besoin d'être logé, face à un bailleur qui ne veut que jouir de son droit de propriété.

Le bailleur a besoin de jouir librement de son droit de propriété, et le législateur devrait le protéger dans ce sens.

⁹² Cons. Const., 19 janvier 1995, n° 94-359 : *J.O* 21 janv. 1995 ; GODFRIN (V.), « Le droit au logement, un exemple de l'influence des droits fondamentaux sur le droit de propriété », in *Mélanges en hommage à Christian Bolze*, p. 137-158.

⁹³ AUBERT (J.-L.), « Les relations entre bailleurs et locataires en droit français » in *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels (Comparaisons franco-belges)*, sous la direction de J. GHESTIN, L.G.D.J., Tome 261, 1996, p.175.

La continuation du bail au décès du locataire, constitue également une entorse au caractère *intuitu personae* du bail.

B. La continuation du bail au décès du locataire : une entorse au caractère *intuitu personne* du bail.

L'Art 12 de la loi de n° 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail d'habitation, dispose que: « le contrat de bail à usage d'habitation est un contrat *intuitu personae* ... ». Cela signifie que le bail est signé en considération de la personne. Se sont donc les qualités personnelles du cocontractant qui constitue l'élément déterminant de la conclusion du bail. A ce titre, lorsque le locataire décède, le bail devrait s'éteindre de plein droit ou le bailleur devrait pouvoir demander la conclusion d'un nouveau bail aux personnes intéressées. C'est ce caractère *intuitu personae* qui fait que l'autorisation du bailleur est nécessaire pour toute cession ou sous-location. La seule exception permettant au locataire de passer outre l'autorisation du bailleur, concerne les cas où les cessions ou sous-locations sont destinés aux descendants ou ascendants directs du locataire. A ce niveau une condition devrait être remplie: le locataire doit continuer d'honorer ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur.

Cela voudrait dire qu'il continuera à payer le loyer ainsi que toutes les autres charges du bail. Cette exception est ramenée à la situation dans laquelle le locataire est décédé.

Cependant, la situation est ici différente, car étant décédé, le locataire ne pourra en aucun cas continuer d'honorer ses obligations. Laisser donc poursuivre le bail au profit des personnes désignées à l'Al. 1^{er} de l'Art. 44 de la loi précitée, serait exposer le bailleur à des risques d'insolvabilité. Résilier donc le bail au décès du locataire, ne saurait constituer une faute susceptible de causer un préjudice aux descendants du locataire ne vivant pas avec lui de son vivant. Ces derniers n'étant pas confrontés à un besoin de logement, le bailleur serait libre de résilier le bail ou devrait l'être.

Pour les personnes vivants avec le locataire de son vivant, résilier de plein droit le bail à leur égard alors même qu'elles ne si attendaient pas, pourrait leur causer un préjudice si dans un délai bref, elles ne trouvaient pas un logement. Pour ces dernières, si elles désirent continuer l'exécution du bail, il serait mieux indiqué que l'alinéa 2 de l'article 44 ci-dessus mentionné, leur soit applicable. C'est à dire que le bailleur peut leur proposer un nouveau bail. En prévoyant uniquement le cas de décès du locataire, le législateur affiche ouvertement sa volonté de le protéger. Même étant décédé, ses proches parents bénéficient des mêmes

protections. Le législateur ne fait aucune mention de la situation contraire, c'est à dire celle où le bailleur serait décédé. Il est clair que le bail n'est pas résilié et ses héritiers sont donc obligés de poursuivre l'exécution du bail. La seule possibilité de résiliation qui leur est offerte est celle accordée au bailleur.

Le caractère *intuitu personae* du bail se voit ainsi brisé et le bailleur est obligé de continuer l'exécution du bail avec une tierce personne étrangère au bail. La conclusion d'un nouveau bail se révèle nécessaire, dans la mesure où certaines clauses insérées dans le bail ne sont opposable qu'entre les parties.

Telle fut la position de la Cours d'Appel d'Abidjan qui a jugée dans une espèce que les clauses insérées dans le bail selon lesquelles, d'une part, le loyer ne connaît aucune hausse qu'après cinq années, et d'autre part, en cas de conflit, les parties feront d'abord recours à la Cour d'Arbitrage de Côte d'Ivoire (CACI), n'était pas opposable au nouvel acquéreur de l'immeuble⁹⁴. Cela montre bien le caractère *intuitu personae* du bail. Ainsi, des clauses acceptées par le locataire ne seront pas forcément acceptées par ses parents à son décès.

Il serait donc impérieux que le bail soit résilié de plein droit au décès du locataire. Cela y va non seulement du respect du caractère *intuitu personae* du bail qui est un principe fondamental, mais également, de la protection du bailleur que du nouveau locataire.

SECTION II : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES D'UNE LONGUE PROCEDURE DE RESILIATION ET D'EXPULSION EN CAS DE LITIGE

La résiliation revêt deux aspects. Il désigne dans un premier, l'anéantissement pour l'avenir d'un contrat successif, en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations. Il désigne aussi, la dissolution d'un contrat par décision volontaire, soit à l'initiative d'une seule partie, ou d'un commun accord.

Le premier aspect nous intéressera particulièrement, car il intervient en cas de litige et requiert donc qu'une procédure particulière soit respectée. Nous verrons donc la procédure extra-judiciaire (PARAGRAPHE I) avant d'analyser celle judiciaire (PARAGRAPHE II).

⁹⁴ CA, Abidjan, 1^{ère} ch. Civ., n°627 civ/16 du 9 dec. 2016.

PARAGRAPHE I : LE RESPECT DE LA PROCEDURE EXTRA-JUDICIAIRE

La procédure extra-judiciaire est celle qui intervient sans l'intervention judiciaire. Le bailleur doit avant d'entamer une éventuelle procédure judiciaire, transmettre une lettre résiliation au locataire (A) qui peut de son côté la contester (B).

A. La transmission de la lettre de résiliation au locataire

La transmission de la lettre de résiliation se fait en respectant une certaine formalité (1) et selon un mode de transmission (2).

1. Le respect de la forme de la lettre de résiliation

Au terme de l'Art 38, alinéa premier de la loi de 2018 relative au bail d'habitation, la lettre de demande de résiliation doit être faite par écrit, motivée et éventuellement y joindre les pièces justificatives.

Cela signifie clairement que lorsque le bailleur désire résilier le bail, il est tenu de le faire par écrit. La forme verbale n'est donc pas conseillée. Cependant, si le bailleur venait à le faire verbalement, et que le locataire accepte la résiliation, elle reste valable. Mais c'est le contraire qui pourrait constituer un obstacle.

En effet, le locataire qui ne compte pas résilier le bail et qui en est informé verbalement, peut nier cette information. Dans ce cas, il sera difficile pour le bailleur d'apporter la preuve contraire. Cette exigence d'écrit répond donc à un souci de preuve.

Ensuite, la lettre doit être motivée, c'est-à-dire qu'elle doit décrire les raisons de la résiliation. Cela permettra au locataire de la contester s'il estime que les raisons évoquées sont infondées. D'où l'intérêt pour le bailleur de joindre à la lettre de résiliation, les pièces justificatives, qui pourront dissuader le locataire d'une action en contestation.

Quant au mode de transmission de la lettre de résiliation, elle peut être faite par plusieurs voies.

2. Le mode de transmission de la lettre de résiliation

Plusieurs modes de transmissions sont offerts au bailleur pour la transmission de la lettre de résiliation. Tel est le sens de l'Al. 2 de l'Art 38 cité plus haut qui dispose : « 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 ».

Le bailleur doit seulement s'assurer que le locataire a bel et bien reçu la lettre pour une quelconque contestation. Ainsi, avec l'évolution technologique, si les parties s'accordent, un courriel pourrait être transmis au locataire qui en accusera réception.

Une fois la lettre reçue, deux situations peuvent se présenter : soit le locataire s'exécute en libérant le logement, la procédure prendra ainsi fin, soit il décide de contester la résiliation.

B. La possible contestation de la résiliation

La loi donne au locataire un droit de préemption qui lui permettra de s'opposer à la résiliation sollicitée par le bailleur. Mais l'exercice de ce droit est enfermé dans un délai qu'il faudrait respecter à peine de forclusion. Ainsi, dès réception de la lettre de résiliation, le locataire dispose d'un délai de trente jours calendaire pour saisir le Juge⁹⁵. Passé ce délai, la lettre de résiliation produira tous ses effets, c'est-à-dire que le locataire sera obligé de quitter l'immeuble. A défaut, le bailleur pourra demander son expulsion forcée au juge des référés.

Mais si au contraire, le locataire conteste la résiliation dans le délai de trente jours, il restera dans les lieux jusqu'à ce que les parties s'accordent sur la réalité de la résiliation. A défaut d'accord entre elles, la partie la plus diligente pourra saisir le Juge des Référés.

Le bailleur se doit de respecter cette procédure avant toute saisine du juge. C'est seulement en cas d'inefficacité de la procédure extra-judiciaire que le bailleur pourra entamer la procédure judiciaire.

Il doit éviter de se faire justice en voulant par lui-même, mettre fin au contrat. Bien que le locataire ait manqué à l'une de ses obligations, la loi lui accorde une certaine protection que le bailleur ne doit pas méjuger. Il est tenu de suivre la procédure jusqu'à terme.

Que doit donc faire le bailleur lorsque la procédure extra-judiciaire ne prospère pas ?

⁹⁵ Art 39 de la loi de 2018 portant bail d'habitation.

PARAGRAPHE II : LE RESPECT DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE : MOYEN DE PROTECTION POUR LE BAILLEUR

Lorsque la procédure extra-judiciaire échoue, le bailleur doit sans attendre, entamer une procédure judiciaire. Il doit donc adresser une demande d'expulsion forcée au juge (A) et veiller à la bonne exécution de la décision d'expulsion lorsqu'elle est accordée (B).

A. La demande d'expulsion forcée adressée au juge : un préalable à respecter

La seule voie pour le bailleur d'expulser légalement le locataire, c'est la saisine du Juge (1). Une fois la décision d'expulsion prononcée, le locataire peut demander au juge de lui accorder un délai de grâce (2).

1. La saisine du juge: seule voie légale d'expulsion du locataire.

La saisine du juge peut se faire de diverses manières, à savoir, par la comparution volontaire⁹⁶, par la requête⁹⁷ ou par voie d'assignation⁹⁸.

En effet, il ressort de l'Art 32 du CPCCA, que les instances en matière civile, commerciale ou administrative, sont introduites par voie d'assignation, sauf comparution volontaire des parties. Cependant, lorsque l'intérêt du litige n'excède pas la somme de cinq cent mille francs (500.000 Francs), l'instance peut être introduite par voie de requête.

En matière de bail, la voie d'assignation est la mieux indiquée, car pour l'exécution de la décision d'expulsion, l'intervention d'un huissier est indispensable. Ce qui veut dire que le bailleur aura toujours recours à un huissier, il vaudrait donc mieux de débuter la procédure avec lui.

De toutes les façons, rares sont les locataires qui accepteront de se présenter volontairement devant le juge. Quant à la requête, sa mise œuvre est non seulement soumise à la condition que le taux du litige n'excède pas 500.000 Francs, mais encore, l'exécution nécessite le concours d'un huissier.

Le bailleur doit donc sans perdre de temps, solliciter les services d'un huissier de justice qui portera le litige devant le juge, bien entendu, par voie d'assignation.

⁹⁶ Les parties peuvent, sans assignation ni requête se présenter volontairement devant la juridiction compétente, pour y être jugées, sous réserve de satisfaire aux obligations prévues par l'article 43 du CPCCA.

⁹⁷ Demande écrite adressée directement à un magistrat, sans mise en cause d'un adversaire, dans les cas où la situation à régler est urgente et où la nécessité commande qu'il soit procédé non contradictoirement.

⁹⁸ Acte d'huissier par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant un tribunal.

Ainsi, lorsque le litige est porté devant le juge des référés suite à une contestation de la résiliation, il analyse le bien-fondé de la contestation et statue. Si la contestation du locataire est fondée, le bail se poursuit et le bailleur ne pourra que faire appel de l'ordonnance rendue par le juge. Mais si au contraire, la contestation n'est pas fondée, il prononce la résiliation et ordonnera l'expulsion forcée du locataire. Les recours contre les ordonnances prises en cette matière sont portés dans un délai de huit (8) jours à compter de la notification devant le premier Président de la Cour d'appel par requête déposée au greffe de ladite Cour⁹⁹.

Cependant, si la demande de résiliation adressée au locataire est soutenue par un motif légitime et sérieux, à savoir le manquement du locataire à l'une de ses obligations, le bailleur pourra adresser une demande d'expulsion forcée après bien sûr la transmission de la lettre de résiliation, sans attendre que le locataire ait à exercer son droit de préemption. En claire la lettre de résiliation adressée au locataire peut être suivie directement de la demande d'expulsion forcée. Pourtant, s'il s'agissait d'une résiliation motivée par une reprise, la demande d'expulsion ne pourra intervenir qu'après l'épuisement du délai de trente jours accordé au locataire pour contester la résiliation. C'est ce que prévoit l'Art 40, Al. Premier de la loi de 2018 portant bail d'habitation, en ces termes : « 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 ».

Cette disposition permet au bailleur d'obtenir dans les meilleurs délais l'expulsion du locataire de mauvaise foi.

Lorsque le locataire est condamné à être expulsé, il dispose de deux facultés : se soumettre à la décision et quitter les lieux ou demander au juge des référés un délai de grâce.

2. Le délai de grâce: un délai de trop.

Le délai de grâce est un délai supplémentaire accordé au locataire par le juge des référés pour exécuter son obligation. C'est ce que prévoit l'Art 1244 du c.civ de 1804 en ces termes : « Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

⁹⁹ Art 221 du CPCCA

En cas d'urgence, la même faculté appartient en tout état de cause, au juge des référés ». C'est un délai qui s'ajoute à la procédure, la rendant encore longue.

Le locataire condamné à être expulser peut demander au un délai de grâce au juge¹⁰⁰. Ce délai peut être accordé comme être refusé.

En cas de refus, la procédure d'expulsion se poursuit et le locataire ne dispose d'aucun recours contre cette décision du juge.

Mais lorsque le juge estime qu'il y a un motif légitime, il peut accorder le délai de grâce, cela a pour conséquence, la suspension de la procédure d'expulsion jusqu'à la fin du délai qui ne peut excéder trois mois.

La notion de motif légitime n'étant pas définit, il est laissé à l'appréciation souveraine du juge. En effet dans certaines circonstances la situation difficile du débiteur va être prise en compte et donc permettre l'octroi de délais ou d'autres tolérances. Parfois cela peut être considéré comme de la compassion, un apitoiement. Toutefois cela n'est pas n'importe quelle compassion, mais une compassion imposée au créancier. Cependant cela est tout de même relativement surprenant car la solidarité doit exister entre l'Etat et ses citoyens. Or cette solidarité finit par ne peser que sur la seule personne du bailleur.

Le refus ou non, d'accorder un délai supplémentaire devait plutôt être motivé en se situant du côté du bailleur.

Ainsi, le Juge devrait tenir compte de la situation du bailleur, du nombre de mois impayé et aussi de la possible insolvabilité du locataire à la fin de la procédure.

Il peut arriver que le bailleur soit dans une situation financière plus critique que celle du locataire.

Ici le législateur tend à protéger le locataire sans penser aux préjudices que pourrait subir le bailleur qui a déjà perdu plusieurs mois de loyers.

Aussi, l'ordonnance accordant le délai de grâce n'est susceptible d'aucun recours.

Un délai n'excédant pas trois mois peut donc être accordé au locataire. Ce qui voudrait dire que ce délai peut aller jusqu'à trois mois. Il parait donc trop long pour le bailleur qui devra encore attendre, quand on sait que rien ne garantit l'exécution de l'obligation à la fin dudit délai.

Le législateur devrait comprendre que des délais ont certainement été déjà accordés au locataire avant la saisine du juge. Ainsi, accorder encore un délai de grâce, rallongerait la procédure, ce qui préjudicie énormément le bailleur.

¹⁰⁰ Art 41, Al. Premier de la loi de 2018 portant bail d'habitation.

Le délai de grâce, s'il n'est pas refusé au locataire, doit être réduit et limité à un mois maximum.

Lorsque le délai accordé par le juge arrive à terme, l'expulsion peut reprendre son cours à la diligence du bailleur¹⁰¹. Aucun délai supplémentaire ne pourra être accordé au locataire.

La procédure qui aboutit à la décision d'expulsion se trouve très longue. Le bailleur devra donc la débouter dès le premier mois d'impayé du loyer ou dès le début de l'inexécution de l'une des obligations du locataire.

Lorsque la décision d'expulsion forcée sera enfin rendue, suivra son expulsion qui n'est pas sans procédure.

B. L'exécution de la décision d'expulsion forcée

Une fois délivrée, la décision ne peut être exécutée que par huissier de justice (1). Mais en cas de difficulté rencontrée sur le lieu de l'expulsion, le concours de la force publique est nécessaire (2).

1. L'expulsion du locataire par huissier : seule voie légale.

En droit ivoirien, la loi n° 97-514 du 04 septembre 1997, portant statut des huissiers de justice et abrogeant la loi n° 696242 du 09 juin 1969, précise les attributions de l'huissier de justice. Il résulte de l'article 5 de ladite loi que « les Huissiers de Justice ont seuls qualité pour signifier ou notifier les exploits ou les actes et mettre à exécution des décisions de justice ou les actes en forme exécutoire, lorsqu'aucun autre mode de signification, de notification ou d'exécution n'a été précisé par les lois ou les règlements ... ».

L'huissier est donc le seul habilité à exécuter les décisions de justice, dans notre cas, l'expulsion.

Mais avant toute expulsion, la décision doit d'abord être signifiée¹⁰² au locataire qui dispose de voies de recours. L'Art 324 du CPCCA dispose à ce propos que: « Aucune décision de Justice ne peut être exécutée sans signification préalable, sauf si la loi en dispose autrement ». Cela signifie que même l'exécution de la décision d'expulsion n'est pas automatique. Le locataire peut soit faire opposition ou faire appel de la décision d'expulsion. Toutefois, la voie

¹⁰¹ Art 41, Al. 4 de la loi de 2018 portant bail d'habitation.

¹⁰² Formalité par laquelle un plaigneur porte à la connaissance de son adversaire un acte de procédure ou un jugement.

d'opposition n'est pas reconnue au locataire lorsque la décision rendue est une ordonnance de référé¹⁰³. La seule voie s'offrant à lui est la voie d'appel.

L'exercice de cette voie de recours à un effet suspensif. Mais l'effet suspensif n'a lieu que si la première décision ne bénéficie pas de l'exécution provisoire, qui peut être de droit ou facultative. Elle est de droit lorsqu'elle est ordonnée par le juge dans des cas spécifiques, notamment, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue¹⁰⁴ ou s'il s'agit d'une ordonnance de référé¹⁰⁵.

Elle est facultative, lorsqu'elle est demandée par le bailleur lui-même.

Cette mesure est à saluer car permettant directement au bailleur, par le concours d'un huissier d'expulser le locataire, nonobstant l'opposition¹⁰⁶ ou l'appel¹⁰⁷ que pourrait interjeter le locataire.

Une fois l'exécution provisoire de la décision ordonnée et notifiée au locataire par huissier, celui-ci peut procéder à l'expulsion.

Il est souhaitable pour le bailleur qu'il ne soit pas présent le jour de l'expulsion, car le locataire pourrait s'en prendre à lui s'il se présentait sur le lieu de l'expulsion.

La procédure d'expulsion peut se clôturer de différentes manières, selon que le locataire est présent ou absent de la maison.

Lorsque le locataire est présent, deux situations peuvent se présenter : soit le locataire accepte de sortir sans faire d'histoire, soit il refuse de le faire.

Si le locataire accepte de sortir, l'huissier lui laisse la possibilité de retirer ses affaires de la maison. L'huissier pourra aussi faire l'inventaire des biens saisissables, sans l'autorisation du juge, en vue de leurs ventes publiques. Ainsi, les loyers échus seront déduits du fruit de la vente.

¹⁰³ Art 288 du CPCCA

¹⁰⁴ Art 145 CPCCA

¹⁰⁵ Henri MELEDJE, Droit Judiciaire Privé, les éd. ABC, 2014, 210.

¹⁰⁶ Le délai pour faire opposition est de quinze jours et peut être augmenté conformément à l'Art 34 du CPCCA. Une ordonnance de référé est insusceptible d'opposition. Art 288 CPCCA.

¹⁰⁷ Le délai pour faire appel est d'un mois à compter de la signification de la décision et peut être augmenté dans les conditions de l'Art 34 du CPCCA. Le délai est réduit à quinze jours lorsque la décision est une ordonnance de référé.

Mais si le locataire refuse de sortir du local, l'huissier pourra faire intervenir la force publique.

Il arrive cependant, que le locataire soit absent lorsque l'huissier arrive sur les lieux. Dans ce cas, il en dresse un procès- verbal et adresse une demande d'autorisation au juge en vue d'une ouverture des portes. Lorsque l'autorisation est accordée, l'inventaire des biens trouvés dans l'immeuble est dressé par le bailleur par voie d'huissier, et les remet à un commissaire-priseur, en vue de leur vente publique¹⁰⁸.

2. L'intervention de la force publique : une mesure de précaution pour l'huissier.

Lorsque le locataire refuse de quitter l'immeuble, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion qu'il transmet au commissaire de police du ressort¹⁰⁹, accompagné de la décision d'expulsion forcée. La police est tenue d'apporter son concours dans l'expulsion du locataire. Sur les lieux, la police est considérée comme un arbitre, il ne doit donc pas intervenir : il assiste uniquement l'huissier qui se charge de retirer les biens de la maison. Elle n'interviendra qu'en cas d'affrontement entre huissier et locataire.

La présence des forces de l'ordre est donc nécessaire pour l'expulsion du locataire récalcitrant. Ainsi, refuser d'intervenir, serait une manière d'encourager le locataire à demeurer illégalement dans le local, c'est une sorte d'expropriation « illégale ».

Dans une affaire datant de 2005, la CEDH a condamné la France pour avoir refusé d'apporter son concours lors de l'expulsion d'un locataire¹¹⁰. Dans cette espèce, le bailleur qui souhaitait reprendre son immeuble pour le vendre, a obtenu une décision d'expulsion, mais en vain le bailleur n'a pu obtenir le concours de la force publique pendant plus de seize années. Celui-ci a été dédommagé pour les périodes d'occupation illégale par l'Etat français.

En droit OHADA, le principe est que l'Etat est obligé d'intervenir pour l'exécution des décisions de justice.

L'article 29 de l'Acte uniforme dispose à cet effet que: « L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des décisions et des autres titres exécutoires. La formule exécutoire vaut réquisition directe de la force publique... ».

¹⁰⁸ Art 45, Al. 2 de la loi de 2018 portant bail d'habitation.

¹⁰⁹ Si le lieu de l'intervention est situé à plus de cinq kilomètres de la ville, c'est la Préfecture de Police ou la Gendarmerie qui devrait être saisie.

¹¹⁰ CEDH, Matheus c. France, 31 mars 2005, req. n° 62740/00.

Le refus de l'autorité publique de prêter main forte à l'expulsion porte atteinte directement au droit de propriété du bailleur.

Ce refus d'intervention de la force publique présente un risque pour le bailleur. Il peut en effet, décider lui-même d'expulser le locataire. Face au refus du locataire de quitter le lieu, une altercation peut avoir lieu entre les parties et le pire peut être à craindre.

L'intervention de la force publique est donc nécessaire en ce sens qu'elle est dissuasive.

Il est important de savoir que la décision d'expulsion peut être transmise directement au commissaire de police par l'huissier de justice, sans attendre d'être d'abord confronté à un refus du locataire de coopérer. Une fois le locataire expulsé, les biens saisis pourront faire l'objet de vente publique pour ensuite déduire les loyers impayés dans le fruit de la vente.

CONCLUSION

Le bail d'habitation est un contrat à exécution successive. Pour se faire, son exécution peut être paisible au départ, mais terminer souvent avec des litiges entre les parties.

Toujours considérée comme la partie faible, le locataire est constamment protégé, même en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles. Le bailleur de son côté doit se saisir des dispositions mises à sa disposition, aussi insuffisantes qu'elles soient, pour éviter de perdre l'occasion de se voir appliquer la loi, et ce, en sa faveur.

Ainsi, de la conclusion du contrat de bail, passant par son exécution, jusqu'à sa résiliation, le bailleur doit faire preuve de vigilance et de rigueur.

D'abord, lors de la conclusion du bail, il doit se soumettre au strict respect des conditions de validité de tout contrat, tel que défini par l'Art 1108 du c.civ de 1804. Il s'agit du consentement des parties, de leur, capacité à contracter, de l'objet et de la cause du contrat.

Le respect de ces conditions permettra aux parties de conclure sans se confronter à une nullité que pourrait évoquer l'une à l'encontre de l'autre.

En dehors du respect de ces conditions, la détermination de la durée du bail et du prix du loyer est aussi importante pour le bailleur.

En effet, un contrat de bail dans lequel ne figure pas le prix est nul. Le prix ainsi que ses modalités de paiement et de révision doivent nécessairement figurer dans le bail pour une exécution claire et sans confusion.

Bien que le bail peut être à durée déterminée ou indéterminée, le bailleur gagnerait à opter pour un bail déterminé pour deux raisons.

La première concerne la possibilité qu'il a de s'opposer au renouvellement s'il estime à la fin du bail que le locataire est un mauvais payeur, c'est à dire ne respectant pas les échéances convenues dans le bail,

En plus, c'est l'occasion pour lui de vérifier si le locataire a usé de l'immeuble en bon père de famille, à défaut il pourra également s'opposer à un éventuel renouvellement.

C'est une sorte de bilan que le bailleur pourra faire avant de reconduire ou non le bail.

Toujours dans l'optique d'assurer une protection efficace du bailleur, celui-ci devra lors de la conclusion du bail, exiger la forme écrite du bail. C'est non seulement la seule forme de validité du bail depuis la loi de 20118 relative au bail d'habitation, encore elle présente une véritable sécurité pour le bailleur.

Ainsi un bail écrit lui permettra de procéder à des saisies des biens du locataire en cas d'impayé de loyer. En plus, en cas de décision d'expulsion, il pourra demander l'exécution de celle-ci, nonobstant les voies de recours qui peuvent s'offrir au locataire.

La forme écrite du bail est donc obligatoire pour sa validité. Mais, en cas de conflits, le juge ne devrait-il pas demander au bailleur, la preuve de l'existence d'un bail, lorsqu'il est verbal ?

En claire, le bail verbal ne devrait pas automatiquement être déclaré nul par les Juges. Ils devront abonder dans le même sens que les Juges français qui estiment que le bail verbal n'est pas nul. Cela permettra d'éviter de nombreux litiges.

La cause du bail pour le bailleur étant la jouissance des fruits de son bien loué, l'insolvabilité du locataire pourra lui causer d'énormes préjudices. Il doit pour cela avant la conclusion du bail, vérifier la solvabilité de son locataire et demander une caution pour s'assurer du paiement du loyer.

Des conflits peuvent cependant intervenir au cours de l'exécution du bail malgré toutes les précautions que pourraient prendre le bailleur. Certains de ces conflits peuvent être liés d'une part au non-paiement ou à une réévaluation du loyer. D'autre part, ils peuvent être liés à l'immeuble qui peut subir des dégradations.

Toutes les fois qu'un litige aboutirait à une résiliation du bail, le respect de la procédure se révèlera protecteur pour le bailleur.

Ainsi lorsque le bailleur désire reprendre l'immeuble pour y habiter ou le démolir, il doit adresser un congé de trois mois au locataire. A la fin des trois mois, si le locataire reste dans les lieux, le bailleur doit saisir le Juge en vue de demander la validité du congé. Une fois la résiliation obtenue, le bailleur devra soit occuper le local ou le démolir selon le motif de la résiliation, à défaut, il pourra être condamné au paiement de dommages-intérêts et d'une amende.

Mais si la résiliation est motivée par la vente de l'immeuble, le locataire dispose d'un droit de préemption dont l'inobservation par le bailleur est également sanctionnée.

Toutes ces sanctions sont trop strict pour le bailleur, pendant que le locataire peut, sans motif et à tout moment, résilier le bail sans se voir condamner.

En fin, la protection du bailleur peut se voir lorsque le locataire manque à l'une de ses obligations contractuelle, notamment, en cas d'impayé de loyer. Dans cette hypothèse, le bailleur doit sans attendre et concomitamment, adresser une lettre de résiliation au locataire et une demande d'expulsion forcée au Juge des Référés, après bien sûr une mise en demeure infructueuse. De sorte à obtenir dans un bref délai, l'expulsion du locataire.

Cependant, un obstacle peut affecter cette procédure. C'est le cas lorsque le locataire conteste la résiliation. Le Juge devra donc se prononcer sur le bien-fondé de la contestation avant de rendre la décision d'expulsion si bien sûr la demande de résiliation est fondée.

Lorsque la décision d'expulsion est prononcée, le Juge peut accorder un délai de grâce au locataire à la demande de celui-ci. Ce délai a pour effet de suspendre l'exécution de la décision, excepté les cas où la décision est une ordonnance de référé. Ce délai, s'il doit être accordé ou refusé, doit tenir compte de la situation du bailleur et non du locataire. L'intérêt du bailleur devrait être prioritaire dans cette situation. Notre position sur ce fait se justifie par le fait que le bailleur a déjà subi d'énormes préjudices par le non-paiement du loyer et, accorder encore des délais avant toute expulsion, serait un préjudice de trop qu'il devra subir.

Le juge ne devrait donc pas accorder de délai à un locataire qui a déjà cumulé plusieurs mois d'impayés et dont la solvabilité est douteuse.

A défaut de refuser le délai de grâce au locataire, il est important que ce délai n'excède pas un mois. Lorsque ce délai est accordé, le Juge peut ordonner l'exécution provisoire.

Si le délai de grâce n'est pas accordé, la procédure d'expulsion pourra se poursuivre normalement par la signification de la décision au locataire qui ne pourra que faire appel dans un délai de quinze jours à compter de la signification.

A cette étape de la procédure le concours de la force publique est nécessaire, voir indispensable. Les policiers ou gendarmes, selon la situation, doivent donc prêter main forte à l'huissier chargé d'exécuter l'expulsion. Les biens du locataire pourront être ainsi saisi et vendu pour le recouvrement des loyers échus, des dommages-intérêts et pour les dépens.

Cependant, il peut arriver que le locataire ne dispose d'aucun bien susceptible d'être saisi. Dans cette situation, le bailleur sera simplement abandonné sur son triste sort, avec des loyers

impayés, des frais d'huissier, des dépenses entreprises au cours de la procédure et aussi et surtout la dégradation de l'immeuble.

Le bailleur qui devait jouir des fruits de son immeuble, ne perçoit non seulement pas lesdits fruits, mais encore, enregistre de nombreuses parties.

L'Etat, dans cette situation devait pouvoir mettre en place des mesures d'assistance pour ces bailleurs. Ainsi deux mesures peuvent être prises par l'Etat en vue d'encourager les bailleurs à toujours investir dans le domaine du logement.

Il s'agit premièrement du prélèvement de l'Impôt qui doit tenir compte de la situation du bailleur.

En effet, la situation d'impayé de loyer que subi le bailleur ne l'exonère en rien du paiement de l'impôt sur son immeuble. Ainsi, que le bailleur est reçu ou pas le paiement du loyer, il est tenu au paiement de l'impôt et ce, avec les pénalités de retard de paiement.

Ce faisant, le bailleur ne souffrira pas seul des conséquences résultant des impayés de loyers.

En deuxième lieu, l'Etat devrait accorder des subventions à certains bailleurs dont le loyer annuel n'excède pas un certain montant qui sera bien déterminé, à l'image de celle accordée aux fondateurs d'établissements scolaires qui reçoivent des élèves affectés de l'Etat. Les fondateurs en effet, contribuent à l'éducation des élèves au même titre que les bailleurs participent au logement de la population.

L'Etat doit donc se pencher sur la question et ainsi, alléger la souffrance de nombreux bailleurs qui sont d'ailleurs surveillés de très près quand il est question du paiement de l'impôt foncier.

La protection du bailleur est un sujet très important auquel le législateur devrait s'y intéresser d'avantage et songer à trouver une solution en cas d'insolvabilité d'un locataire expulsé. Car dans cette situation, le bailleur ne sait que faire. Mais pour l'heure, il est important que le bailleur use de vigilance et de précaution, pour jouir paisiblement des fruits de son bien.

BIBLIOGRAPHIE

A/ OUVRAGES GENRAUX

Serge BONY, *contrats spéciaux*, éd. ABC 2016, p. 93.

Henri MELEDJE, Droit Judiciaire Privé, les éd. ABC, 2014

Climanlo Jérôme COULIBALY, Droit civil Droit des obligations,

Gérard CORNU, *Droit civil, Introduction, Les personnes*, 6^e éd., Montchrestien, 1998, p.649

B/ OUVRAGES SPECIFIQUES

Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD : *principaux contrats*, 2^e partie : baux d'habitation, baux ruraux, entreprise mandat .dépôt. Assurance. Vente viagère. Transaction, Tome 3^e vol. 2, page 449.

Jacques LAFOND, L'endettement du locataire, un risque pour le bailleur : RD imm. 1995, p. 681

LAFOND (J.) et LAFOND (F.), *Baux d'habitation*, 6^{ème} éd., Litec, coll. « Litec immo », 2005, 709 p.

COMMEIGNES (.), « Difficultés liées à la résiliation du bail d'habitation », *Gaz.Pal.*, 1999, 2, Doctrine, p. 1315.

CORLAY (P.), « Les limites de l'obligation de garantie du bailleur en cas d'abus de jouissance d'un locataire au préjudice d'un autre locataire », *D.*, 1979, chron., p. 27-34.

DEBET (A.), « La nature du droit du preneur et la rupture du contrat de bail, nouvel éclairage européen », *Revue des Contrats*, 2004.

AUBERT (J.-L.), « Les relations entre bailleurs et locataires en droit français » in *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels (Comparaisons franco-belges)*, sous la direction de J. GHESTIN, L.G.D.J., Tome 261, 1996, p.175.

1-Thèses

Jacques MAURY, *Essai sur la notion d'équivalence en droit civil français*, thèse, Toulouse, 1920.

2- Articles et mémoires

J. GHESTIN, traité de droit civil, « Les obligations, le contrat », n°814.

Annabelle LEFEBRE, « *L'influence de la convention européenne des droits de l'homme sur l'équilibre des relations contractuelles dans le bail d'habitation* », LILLE II, université droit et santé, 2005-2006.

Louisa DAHMANI, *Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial*, Université Catholique de Lille, 2010-2011.

DEWISME (P.-Y.), *Les causes d'extinction du bail à usage d'habitation et de cessation des rapports locatifs*, mémoire Droit Notarial, Lille II, 1988, 155 p.

Vincent CORNU, Avocat à la CA de Paris, spécialiste en droit immobilier : revue des loyers n° 946, avril 2006.

C/ REGLES COMMUNAUTAIRES ET LOIS NATIONALES

Acte Uniforme portant droit commercial

Acte Uniforme portant organisation des suretés.

Code civil de 2804.

Code de Procédure Civile Commerciale et administrative

Loi n° 77-975 du 18 décembre 1977, règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel

Décret n° 79-715 du 2 octobre 1979, fixant les modalités d'application de la loi n° 77-975 du 18 décembre 1977, règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel ;

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

Loi n° 70-209 du 10 mars 1970, relative au bail à construction

Loi n° 2016-886 du 08 novembre 2016 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire

Loi n° 70-483 du 03 aout 1970, sur la minorité

D/ LEGISLATION FRANCAISE

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs

E/ JURISPRUDENCE

CA Abidjan, 1ère ch., civ., n°627 du 9 décembre 2016

TPI Abidjan-Plat, 1ère ch. Civ., n° 966 du 18 décembre 2014.

CAA, 1^{ère} ch. Civ., n°11 CIV/17 du 3 février 2017

Section de Tribunal de GB, n° 231 du 19 nov. 2014.

TPI Abidj, n° 814/2015 du 6 juillet 2015

CAA, 1^{ère} ch. Civ., n°375civ/17 du 30 juin 2017.

CA Toulouse, 3^e ch., 23 mai 2000 : Loyer et copr. 2001, comm. n°27, obs. B. Vial-Pedroletti.

CA Paris, 6^e ch.B, 29 juin 2000 : Loyer et copr. 2000, comm. N°266, obs. B. Vial-Pedroletti.

CA d'Aix, 11^e ch, 7 juin 2000 : Loyer et copr., comm. N° 265, note crit. B. Vial-Pedroletti

CA Paris, 6^e ch. B, 12 novembre 2002 : Loyer et copr. 2003, comm. N°102, obs. B. Vial—Pedroletti.

Cass. du 7 février 1990 : bull. civ. 1990, III, n°40, p.21.-V.P. DERREZ, la jurisprudence et le sort du bail verbal : Ann. Loyers 1993, p. 309.

Cass. 3^e civ., 22 nov. 1989, Épx Danse c/ Épx Baron

TGI, Toulouse, 26 mars 2003 : Bull. n° 347, oct. 2003, n°252.

Cons. Const., 19 janvier 1995, n° 94-359 : *J.O* 21 janv. 1995 ; GODFRIN (V.), « Le droit au logement, un exemple de l'influence des droits fondamentaux sur le droit de propriété », in *Mélanges en hommage à Christian Bolze*, op. cit., p. 137-158.

CEDH, Matheus c. France, 31 mars 2005, req. n° 62740/00

F/ WEBOGRAPHIE

www.memoireonline.com

Ivoire Juriste.com

Biblio-cndj-ci

TABLES DES MATIERES

DEDICACE	ii
REMERCIEMENTS	iii
SIGLES ET ABREVIATIONS.....	iv
RESUME	vi
SOMMAIRE	vii
INTRODUCTION	1
<i>PREMIERE PARTIE : LA NECESSITE DE PROTECTION DU BAILLEUR DANS LA CONCLUSION ET DANS L'EXECUTION DU CONTRAT DE BAIL.....</i>	9
CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR DANS LA CONCLUSION DU BAIL: MOYEN PREVENTIF DE NULLITE ET DE LITIGE	10
SECTION I: PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS GENERALES.....	10
PARAGRAPHE I: LE RESPECT DES CONDITIONS DE FOND: MOYEN PREVENTIF DE NULLITE	10
A. Le respect des conditions relatives aux parties : une protection contre la nullité.	11
1. Un consentement exempt de vices.....	11
2. La vérification de la capacité de son cocontractant	14
B. Conditions relatives au bail.....	16
1. La licéité de l'objet et de la cause du contrat	16
2. La détermination de la durée et du prix du bail.....	20
PARAGRAPHE II : LE RESPECT DES CONDITIONS DE FORMES : UNE SECURITE POUR LE BAILLEUR	24
A. La nullité du bail verbal et ses risques pour le bailleur.	25
1. La nullité du bail verbal.....	25
2. Les risques du bail verbal pour le bailleur.....	29
B. le bail écrit : un bail protecteur pour le bailleur	29
1. Le bail sous seing privé : une protection assurée pour le bailleur.	29
2. Le bail authentique : une protection plus affirmée pour le bailleur.....	31

SECTION II: PROTECTION DU BAILLEUR TENANT AUX CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL.....	32
PARAGRAPHE I: MOYEN DE PROTECTION NON GARANTIE POUR LE BAILLEUR	32
A. L'exigence du dépôt de garantie et de l'avance : un moyen de précaution pour le bailleur	32
1. L a nécessité du dépôt de garantie et de l'avance pour le bailleur.	33
2. Des montants limités par la loi, un inconvénient pour le bailleur.....	35
B. Les obligations des parties: un moyen non négligeable de protection du bailleur	
37	
1. Les obligations du locataire	37
2. Les obligations du bailleur.	41
PARAGRAPHE II : MOYEN DE PROTECTION PLUS AFFIRMEE POUR LE BAILLEUR :	44
A. Le choix du bon locataire	44
1. Le contrôle de la solvabilité du locataire.....	44
2. Interdiction des pratiques discriminatoires.....	46
B. L'exigence d'une caution: une garantie pour le bailleur.....	47
1. Les mentions obligatoires pour la validité du cautionnement	48
2- Le respect de l'obligation d'informations du bailleur.	50
CHAPITRE II : PROTECTION DU BAILLEUR DANS L'EXECUTION	51
SECTION I: PROTECTION DU BAILLEUR CONTRE D'EVENTUELS DIFFERENDS LIEES AUX LOYER	51
PARAGRAPHE 1: LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX IMPAYES DE LOYER.....	52
A. L'action du bailleur contre le locataire.....	52
1. La procédure de règlement amiable.....	52
2. La mise en demeure du locataire.	53
B. L'action du bailleur contre la caution.....	54
1. Mise en œuvre du cautionnement	54
2. La fin du cautionnement	55
PARAGRAPHE II : EN CAS DE REEVALUATION DU LOYER.....	57
A. Causes de la reevaluation	57

1. La réévaluation sollicitée par le locataire	57
2. La réévaluation sollicitée par le bailleur.....	58
B. Le respect de la procédure de demande de revision	60
1. Notification de la demande de révision	60
2. La nécessaire intervention du Juge	61
SECTION II : PROTECTION CONTRE LES DIFFERENDS LIEES A LA CHOSE LOUEE	62
PARAGRAPHE I : PROTECTION DU BAILLEUR EN CAS DE REPARATION, DE PERTE OU DE REVENDICATION DE LA CHOSE LOUEE	62
A. En cas de reparation	62
1. Réparation à la charge du bailleur	62
2. Réparation a la charge du locataire	64
B. En cas de perte ou de revendication de la chose louee.....	65
1. Cas de destruction de la chose louée	65
2. En cas de revendication de la chose louée par un tiers.....	66
PARAGRAPHE II : PROTECTION DU BAILLEUR CONTRE UNE GESTION IRREGULIERE DU L'IMMEUBLE.....	68
A. En cas de sous location illegale.....	68
B. En cas de cession illegale du bail	69
DEUXIEME PARTIE : LA PROTECTION DU BAILLEUR EN FIN DE CONTRAT	72
CHAPITRE I: LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES DE LA RESILIATION A SON INITIATIVE.	73
SECTION I: PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR VENTE.....	73
PARAGRAPHE I : OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DE L'ACQUEREUR.....	73
A. Les obligations du bailleur	73
1. Les obligations du bailleur envers le locataire	73
2. Les obligations du bailleur envers l'acquéreur.....	74
B. Obligation de l'acquéreur envers le locataire.....	75
1. Interdiction d'expulsion du locataire.....	75
2. Tempérament a l'interdiction.....	76
PARAGRAPHE II : DROIT RECONNU AU LOCATAIRE	77
A. Droit de preemption et effets.....	77

1. Le droit de préemption du locataire.....	77
2. Les effets du droit de préemption du locataire.	78
B. Exception au droit de preemption	78
1. En cas de vente a un parent du bailleur	78
2. En cas de vente par adjudication	79
SECTION II ; PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX EXIGENCES DE LA RESILIATION POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX	80
PARAGRAPHE I : RESILIATION POUR REPRISE	80
A. Les raisons de la reprise	80
1. La reprise pour habiter : une raison valable de résiliation du bail.....	80
2. La reprise pour démolition : une raison valable de résiliation.	81
B. Sanction pour reprise frauduleuse	83
1. En cas d'inoccupation effective ou de non démolition.....	83
2. La réintégration ou le paiement de dommages-intérêts.....	84
PARAGRAPHE II : RUPTURE POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX.....	85
A. Manquement aux obligations contractuelles du locataire : un motif légitime de résiliation	85
1. Résiliation pour impayés de loyers ou défaut d'entretien	85
2. Résiliation pour troubles de voisinages et changement de la destination des lieux.....	86
B. Abandon de l'immeuble par le locataire.	87
CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE A LA LIBERTE DE RESILIATION ACCORDEE AU LOCATAIRE ET FACE A LA PROCEDURE DE RESILIATION.....	89
<i>SECTION I: L'ENCADREMENT DE LA RESILIATION A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE</i>	<i>89</i>
PARAGRAPHE I: L'ENCADREMENT DE LA RESILIATION POUR MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX	89
A. La résiliation du bail par le locataire pour manquement aux obligations du bailleur.	89
B. Les motifs liés à la situation professionnelle et familiale du locataire	91

PARAGRAPHE II : PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES DU DROIT AU RENOUVELLEMENT ET A LA CONTINUATION DU BAIL AU DECES DU LOCATAIRE.....	93
A. Le droit au renouvellement : une entrave au droit de propriété.....	93
B. La continuation du bail au décès du locataire : une entorse au caractère intuitu personne du bail.....	96
<i>SECTION II: LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX CONTRAINTES D'UNE LONGUE PROCEDURE DE RESILIATION ET D'EXPULSION EN CAS DE LITIGE.....</i>	97
PARAGRAPHE I : LE RESPECT DE LA PROCEDURE EXTRA-JUDICIAIRE....	98
A. La transmission de la lettre de résiliation	98
1. Le respect de la forme de la lettre de résiliation	98
2. Le mode de transmission de la lettre de résiliation	98
B. La possible contestation de la résiliation	99
PARAGRAPHE II : LE RESPECT DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE, MOYEN DE PROTECTION POUR LE BAILLEUR.....	100
A. La demande d'expulsion forcée adressée au juge : un préalable à respecter ...	100
1. La saisine du juge: seule voie légale d'expulsion du locataire.....	100
2. Le délai de grâce: un délai de trop.....	101
B. L'exécution de la décision d'expulsion forcée.....	103
1. L'expulsion du locataire par huissier : seule voie légale.....	103
2. L'intervention de la force publique : une mesure de précaution pour l'huissier.	
	105
CONCLUSION.....	107
BIBLIOGRAPHIE	I
TABLES DES MATIERES	IV