

# **CODE DES LOYERS**

**I**  
**DES BAUX COMMERCIAUX**  
**A - DROIT COMMUNAUTAIRE**  
**ACTE OHADA RELATIF AU DROIT COMMERCIAL GENERAL**

**LIVRE III**

**BAIL COMMERCIAL ET FONDS DE COMMERCE**

**TITRE I - BAIL COMMERCIAL**

**CHAPITRE PRELIMINAIRE - CHAMP D'APPLICATION**

**ARTICLE 69**

Les dispositions du présent Titre sont applicables dans les villes de plus de cinq mille habitants, à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1°) Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel

2°) Locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail.

3°) Terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire, ou à sa connaissance.

**ARTICLE 70**

Les dispositions du présent Titre sont également applicables aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à capitaux publics, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur.

**CHAPITRE 1 - CONCLUSION ET DUREE DU BAIL**

**ARTICLE 71**

Est réputée bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 69, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle.

**ARTICLE 72**

Les parties fixent librement la durée des baux.

Le bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

**CHAPITRE 2 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

**ARTICLE 73**

Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état.

Il est présumé avoir rempli cette obligation :

- Lorsque le bail est verbal,

- Ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux.

#### **ARTICLE 74**

Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses sceptiques et des puisards.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de l'usage des locaux.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux.

#### **ARTICLE 75**

Lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur.

Dans ce cas, la juridiction compétente fixe le montant de ces réparations, et les modalités de leur remboursement.

#### **ARTICLE 76**

Le bailleur, ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage.

#### **ARTICLE 77**

Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés.

#### **ARTICLE 78**

Le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail.

En cas de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux donnés à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur, et doit poursuivre l'exécution du bail.

#### **ARTICLE 79**

Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

En cas de décès du preneur, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoints, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par acte extrajudiciaire dans un délai de trois mois à compter du décès.

En cas de pluralité de demandes, le bailleur peut saisir la juridiction compétente, afin de voir désigner le successeur dans le bail.

En l'absence de toute demande dans ce délai de trois mois, le bail est résilié de plein droit.

### **CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS DU PRENEUR**

#### **ARTICLE 80**

Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant désigné au bail.

#### **ARTICLE 81**

Le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail, ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

Si le preneur donne aux locaux un autre usage que celui auquel ils sont destinés, et qu'il en résulte un préjudice pour le bailleur, celui-ci pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail.

Il en est de même lorsque le preneur veut adjoindre à l'activité prévue au bail une activité connexe ou complémentaire.

#### **ARTICLE 82**

Le preneur est tenu des réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

#### **ARTICLE 83**

A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 94 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

### **CHAPITRE 4 - LOYER**

#### **ARTICLE 84**

Les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables.

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties, ou à défaut, à l'expiration de chaque période triennale.

#### **ARTICLE 85**

A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente est saisie par la partie la plus diligente.

Pour fixer le montant du nouveau loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- La situation des locaux
- Leur superficie
- L'état de vétusté
- Le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

### **CHAPITRE 5 - CESSION - SOUS-LOCATION**

#### **ARTICLE 86**

Toute cession du bail doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, ou par tout autre moyen écrit, mentionnant :

- L'identité complète du cessionnaire,
- Son adresse,
- Eventuellement, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier.

#### **ARTICLE 87**

A défaut de signification, dans les conditions de l'article 86 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur.

#### **ARTICLE 88**

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification, pour s'opposer le cas échéant à celle-ci, et saisir dans ce délai la juridiction compétente, en exposant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession.

La violation par le preneur des obligations du bail, et notamment le non paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à la cession.

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

#### **ARTICLE 89**

Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit.

A défaut, la sous-location lui est inopposable.

#### **ARTICLE 90**

Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties, est fixée par la juridiction compétente, en tenant compte des éléments visés à l'article 85 ci-dessus.

### **CHAPITRE 6 - CONDITIONS ET FORMES DU RENOUELEMENT**

#### **ARTICLE 91**

Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.

#### **ARTICLE 92**

Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail.

#### **ARTICLE 93**

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé.

#### **ARTICLE 94**

Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, et de la situation géographique du local.

#### **ARTICLE 95**

Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée, ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister, soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce.

Ce motif ne pourra être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après mise en demeure du bailleur, par acte extrajudiciaire, d'avoir à les faire cesser.

2°) S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire.

Le bailleur devra dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficiera d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur devra verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 94 ci-dessus.

#### **ARTICLE 96**

Le bailleur peut en outre, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant sur les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Cette reprise ne peut être exercée lorsque le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux, ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

#### **ARTICLE 97**

En cas de renouvellement accepté expressément ou implicitement par les parties, et sauf accord différent de celles-ci, la durée du nouveau bail est fixée à trois ans.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, si celui-ci est à durée déterminée, ou à compter de la date pour laquelle le congé a été donné, si le bail précédant est à durée indéterminée.

#### **ARTICLE 98**

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire. Ce droit est soumis aux dispositions des articles 91 à 94, et 95-1 du présent Acte Uniforme.

L'acte de renouvellement de la sous-location doit être porté à la connaissance du bailleur dans les mêmes conditions que la sous-location initialement autorisée.

#### **ARTICLE 99**

Le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, pourra néanmoins être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur pourra saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée.

#### **ARTICLE 100**

Les contestations découlant de l'application des dispositions du Titre I du présent Livre sont portées à la requête de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail.

### **CHAPITRE 7 - RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL**

#### **ARTICLE 101**

Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après

avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers inscrits.

Le Jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC**

### **ARTICLE 102**

Sont d'ordre public les dispositions des articles 69, 70, 71, 75, 78, 79, 85, 91, 92, 93, 94, 95, 98 et 101 du présent Acte Uniforme.

## **B - DROIT NATIONAL**

### **LOI N° 80-1069 DU 13 SEPTEMBRE 1980, REGLEMENTANT LES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES EN CE QUI CONCERNE LE RENOUVELLEMENT DES BAUX A LOYER D'IMMEUBLES OU DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU ARTISANAL**

#### **CHAMP D'APPLICATION**

##### **ARTICLE PREMIER**

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel, à un chef d'entreprise artisanale accomplissant ou non des actes de commerce et en outre :

a) Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce, d'industrie ou d'entreprise artisanale quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

b) Aux baux de terrains nus sur lesquels ont été édifiés soit avant soit après le bail, des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées du consentement exprès du propriétaire;

c) Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement régulièrement autorisés;

d) Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et des établissements publics à caractère industriel ou commercial.

##### **ARTICLE 2**

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables

a) Aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'Administration sur le domaine public ou sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique ;

b) Aux baux emphytéotiques sauf en ce qui concerne la révision du loyer. Toutefois elles s'appliquent dans les cas prévus à l'article premier ci-dessus, aux baux passés par les emphytéotes, sous la réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.



## **DU RENOUVELLEMENT**

### **ARTICLE 3**

Tout locataire des locaux visés à l'article premier y exploitant en vertu d'un ou de plusieurs baux successifs depuis au moins trois années au moment de l'expiration du bail un fonds de commerce, d'industrie ou d'entreprise artisanale ou y exerçant une des activités visées aux paragraphes c) et d) de l'article premier peut prétendre au renouvellement du bail selon les règles définies aux articles ci-après.

Peuvent, outre le locataire, prétendre au renouvellement, ses ayants cause, le cessionnaire du bail ou ses ayants cause.

### **ARTICLE 4**

Les parties peuvent, lors de l'entrée du preneur dans les lieux, déroger aux dispositions de la présente loi à la condition que le bail ne soit pas conclu pour une durée supérieure à deux ans.

Si à l'expiration d'une durée de deux ans le preneur est laissé en possession il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par la présente loi.

Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail, ou de conclusion entre les mêmes parties, d'un nouveau bail, pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

### **ARTICLE 5**

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux des locaux soumis aux dispositions de la présente loi ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé régulier, le bail fait par écrit se poursuit au-delà du terme fixé par le contrat, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes si le bailleur dénonce le bail à la fin des trois premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extra-judiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit à peine de forclusion saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

### **ARTICLE 6**

A défaut de congé le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa poursuite dans les conditions fixées à l'alinéa 2 de l'article 5.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extra-judiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci la demande en renouvellement peut aussi bien être valablement adressée à la personne du gérant de l'immeuble lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir ; s'il y a plusieurs propriétaires, sauf stipulations ou notifications contraires, la demande adressée à l'un d'eux vaut à l'égard de tous.

Elle doit à peine de nullité reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement, en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extra-judiciaire notifiant le refus de renouvellement doit à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend soit contester le refus du renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit à peine de forclusion saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

#### **ARTICLE 7**

Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article 5 ci-dessus ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article 6 faire connaître le loyer qu'il propose faute de quoi le nouveau prix ne sera dû qu'à compter de la demande qui en sera faite ultérieurement par acte d'Huissier de Justice, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou dans les conclusions prises devant la juridiction saisie.

Le preneur qui dans les six mois à compter de la date de réception de la proposition du bailleur ne l'a pas contestée en saisissant le Juge dans les conditions fixées par les articles 36 et 37 ci-après, est réputé l'avoir acceptée.

L'acte par lequel le bailleur fait connaître le montant du loyer proposé doit à peine de nullité reproduire l'alinéa ci-dessus.

#### **ARTICLE 8**

La durée du bail renouvelé est égale à la durée du bail précédent sans toutefois pouvoir dépasser six ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article 5.

Le bailleur aura la même faculté s'il doit construire, reconstruire l'immeuble existant, surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière nécessitant l'évacuation des lieux.

Le nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

Toutefois lorsque le bailleur aura notifié soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si par la suite il décide de le renouveler, le nouveau bail prendra effet à partir du jour où cette acceptation aura été notifiée au locataire par acte extra-judiciaire.

### **DU REFUS DU RENOUVELLEMENT**

#### **ARTICLE 9**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 10, 11 et 15 ci-après, payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée suivant les usages de la profession, sauf dans le cas où le bailleur fait la preuve que le préjudice est moindre.

#### **ARTICLE 10**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité, s'il reprend les locaux loués soit pour les occuper lui-même, soit pour les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ainsi que leurs conjoints, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui, que ces besoins permettent une utilisation normale du local et que celui-ci soit adapté à un usage d'habitation.

Le bénéficiaire devra, sauf motif légitime, occuper personnellement ces lieux dans un délai de trois mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de trois ans. Le local ne pourra en outre, pendant ces trois ans être affecté à un usage commercial, industriel ou artisanal. En cas d'infraction à ces dispositions, le locataire évincé aura droit à une indemnité égale au préjudice causé et qui ne pourra être inférieure à trois fois le loyer annuel.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de trois ans avant le refus de renouvellement.

#### **ARTICLE 11**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, Toutefois s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article 3, l'infraction commise par le preneur ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extra judiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être démolit soit pour exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou de rénovation urbaine, soit comme étant vétuste ou en état d'insalubrité reconnu par l'Autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état ou des travaux à exécuter.

Le locataire, sauf péril, aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux. En cas de reconstruction ou d'aménagement par le propriétaire ou son ayant droit d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit ou aménagé, dans les conditions prévues par l'article 12 ci-dessous.

#### **ARTICLE 12**

Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 11 ci-dessus, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte extra-judiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit aussi notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit avant de louer un nouveau local aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail celles-ci seront déterminées conformément aux dispositions des articles 36 et 37 ci-après.

Le locataire a un délai de deux mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. La notification prévue à l'alinéa précédent doit à peine de nullité indiquer ce délai. Passé ce délai le propriétaire peut disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des deux alinéas précédents sera passible d'une action en dommages-intérêts de la part du locataire évincé ou de son ayant droit.

#### **ARTICLE 13**

Lorsque l'immeuble reconstruit dans les conditions prévues à l'article 11, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

#### **ARTICLE 14**

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

#### **ARTICLE 15**

Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation ou un local d'habitation et professionnel sur tout ou partie des terrains visés à l'article premier b). Si l'exercice de ce droit de reprise a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, les dispositions de l'article 9 ci-dessus sont applicables.

## **ARTICLE 16**

Le propriétaire ou le principal locataire qui en même temps qu'il est bailleur des lieux est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

## **ARTICLE 17**

Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat ou à des collectivités publiques ne pourra être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9, même si le refus est justifié par une raison d'utilité publique.

## **ARTICLE 18**

Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur que la reprise des lieux n'a été effectuée que pour faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9 ci-dessus.

## **ARTICLE 19**

Le propriétaire des lieux ayant refusé le renouvellement du bail sans être tenu au paiement de l'indemnité d'éviction, ne pourra dans un délai de trois ans, sauf dans le cas visé à l'article 11, alinéa 1, par lui-même ou par le nouvel occupant qu'il se sera substitué et dont il sera responsable, exercer dans les locaux repris une activité similaire au commerce, à l'industrie ou à l'activité artisanale du locataire évincé sous peine de dommages-intérêts.

L'action en dommages-intérêts se cumulera s'il y a lieu avec celle de l'article 9 ci-dessus.

## **ARTICLE 20**

Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant sera fixé par le Président du Tribunal statuant comme en matière de référé.

Faute d'acceptation de l'indemnité provisionnelle par le locataire, le montant sera versé à un séquestre désigné par l'ordonnance de référé, ou à défaut par une ordonnance sur requête.

Cette indemnité sera imputée sur le montant de l'indemnité définitive.

Dans le cas où l'indemnité définitive sera inférieure au montant de l'indemnité provisionnelle, le locataire sera tenu de rembourser la différence au propriétaire.

L'indemnité provisionnelle ou définitive une fois versée au locataire ou au séquestre, le Juge de référés est compétent pour ordonner l'expulsion du locataire.

## **DES SOUS-LOCATAIRES**

### **ARTICLE 21**

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location, totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties est déterminée conformément aux dispositions des articles 36 et 37 ci-dessous.

Le locataire autorisé doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les 15 jours de la réception de cet avis le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1 le bailleur refuse ou s'il omet de répondre il est passé outre.

## **ARTICLE 22**

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte comme il est prévu à l'article 21 ci-dessus.

A l'expiration du bail principal le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible soit matériellement soit dans la commune intention du propriétaire et du locataire principal.

## **DU LOYER**

### **ARTICLE 23**

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord entre les parties, cette valeur est déterminée d'après :

- 1° Les caractéristiques du local considéré ;
- 2° La destination des lieux ;
- 3° Les obligations respectives des parties ;
- 4° Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

### **ARTICLE 24**

Les caractéristiques propres du local s'apprécient en considération :

- De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
- De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;
- Des rapports entre ses différentes dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;
- De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et, le cas échéant, de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;
- De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, loués par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.

### **ARTICLE 25**

La destination des lieux est celle effectivement autorisée par le bail et ses avenants ou par le Tribunal.

### **ARTICLE 26**

Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages.

Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

Il est aussi tenu compte des circonstances qui ont amené à la fixation du prix antérieurement applicable.

#### **ARTICLE 27**

Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

#### **ARTICLE 28**

Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surface, auxquels il est fait référence, doivent concerner des locaux équivalents, eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles 24 à 27.

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre doivent porter sur plusieurs locaux et comporter, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

#### **ARTICLE 29**

Le taux de variation des loyers applicable lors de la prise d'effet du bail renouvelé, si la durée du bail expiré n'était pas supérieure à six ans, ne peut excéder le taux de variation d'un indice de référence publié au *Journal officiel*, que s'il est motivé par une modification notable des éléments mentionnés aux articles 24 à 27.

Ce taux est celui qui résulte de la variation entre le dernier indice de référence publié avant l'expiration dudit bail.

Cet indice est établi suivant des modalités fixées par décret en application de la législation relative au prix.

#### **ARTICLE 30**

Le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée.

Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut par dérogation aux dispositions qui précèdent, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

#### **ARTICLE 31**

Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux légal pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de trois mois.

Défalcation sera faite de cet intérêt sur les quittances de loyer correspondantes, nonobstant toutes clauses et conventions contraires.

Les sommes consignées à titre de dépôt de garantie ne pourront excéder une année de loyer.

#### **ARTICLE 32**

Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les Juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1244 du Code civil, peuvent en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice passée en force de chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le Juge.

### **ARTICLE 33**

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions de la présente loi, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles 34 et 35 ci-dessous. La demande doit être formulée par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles 36 et 37 ci-après.

Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

### **ARTICLE 34**

La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice visé à l'article 29 ci-dessus intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

### **ARTICLE 35**

En outre, et par dérogation à l'article 34, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport à sa dernière fixation amiable ou judiciaire.

Le Juge devra adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 34.

## **DE LA PROCEDURE**

### **ARTICLE 36**

Les contestations relatives à la fixation du prix du loyer du bail révisé ou renouvelé sont portées devant le Président du Tribunal de Première Instance ou le Juge de Section qui statue comme en matière de référé.

Les autres contestations sont portées devant le Tribunal ou Section de Tribunal qui statue suivant la procédure de droit commun et qui peut accessoirement se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

### **ARTICLE 37**

L'assignation doit contenir outre les mentions devant figurer dans les exploits :

- L'adresse de l'immeuble donné à bail ;
- Le montant du loyer proposé ou offert ;
- L'indication des autres prétentions.

Elle doit à peine de nullité mentionner que dans le délai d'un mois le défendeur devra faire parvenir au Greffe du Tribunal ses conclusions, mémoires et pièces dont il entend se servir.

Le Juge, sauf accord des parties, ne peut statuer sur la demande avant l'expiration du délai d'un mois à dater de l'assignation.

L'ordonnance rendue est susceptible des voies de recours prévues au Titre III du Code de procédure civile, commerciale et administrative.

Si une expertise est ordonnée elle est régie par les articles 65 à 76 dudit Code.

#### **ARTICLE 38**

Le prix fixé judiciairement ne peut en aucun cas excéder les limites de l'offre et de la demande faite selon le cas en application de l'article 33 ou en application de l'article 7, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.

En ce dernier cas le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification de nouvelles prétentions.

#### **ARTICLE 39**

Lorsque le Juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui, le cas échéant en présence d'un expert.

Toutefois s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder. Il fixe la date à laquelle l'affaire sera reprise.

Le procès-verbal de constat dressé en trois exemplaires est déposé au Greffe dans le délai fixé par le Juge.

Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le Juge désigne un expert.

Le rapport de l'expert, en triple exemplaires, est déposé au Greffe dans un délai fixé par le Juge.

Le Greffier remet aux parties demanderesse et défenderesse ou à leurs Avocats un exemplaire du constat ou du rapport et leur indique la date à laquelle l'affaire sera reprise.

Le Juge en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires.

En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et fait rapport au Juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire, celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au Juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.

#### **ARTICLE 40**

Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou le cas échéant au prix qui pourra être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article 36 sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux n'aime le locataire renoncer au renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci, à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision sus-visée, ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

#### **ARTICLE 41**

Le propriétaire qui a refusé le renouvellement peut jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux articles 36 et 37 ci-dessus. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre Immeuble destiné à sa réinstallation.



#### **ARTICLE 42**

La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail en application du dernier alinéa de l'article 40 ou de se soustraire au paiement de l'indemnité dans les conditions prévues à l'article 41 est irrévocable.

#### **ARTICLE 43**

Si le bailleur refuse le renouvellement et si le locataire entend soit contester le motif de ce refus soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction il assigne le bailleur devant le Tribunal de la situation de l'immeuble. Il en sera de même si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application des articles 36 à 38.

#### **ARTICLE 44**

Toutes les actions intentées en vertu de la présente loi se prescrivent par deux ans.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 45**

Le locataire trois ans après la date de son entrée en jouissance peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et ne contreviennent pas aux obligations prises par le bailleur envers les colocataires, en cas de contestation le Tribunal saisi se prononce en fonction notamment des usages commerciaux.

Lors de la première révision du prix du loyer, il pourra être tenu compte pour la fixation du prix du loyer, des activités commerciales adjointes si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

#### **ARTICLE 46**

A tout moment et jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, le locataire à qui est reproché l'exercice d'activités non prévues au bail peut y renoncer en le notifiant au bailleur par acte extra-judiciaire et dans ce cas il supportera les frais de l'instance.

#### **ARTICLE 47**

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire au droit de renouvellement institué par la présente loi aux dispositions des articles 3, 4, 5, 31 à 35, 45 et 46 de ladite loi.

#### **ARTICLE 48**

Sont également nulles quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient de la présente loi, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

En cas de fusion de sociétés ou d'absorption, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'absorption est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti, dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il Jugera suffisantes.

#### **ARTICLE 49**

La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

#### **ARTICLE 50**

Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur en cas de refus de renouvellement du bail devra verser au locataire à son départ une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus value apportée soit au

fonds. soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

#### **ARTICLE 51**

Les commerçants, industriels ou artisans de nationalité étrangère peuvent invoquer les dispositions de la présente loi s'ils sont ressortissants de pays où la législation n'exclut pas les Ivoiriens du bénéfice de dispositions analogues.

#### **ARTICLE 52**

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux visés à l'article premier ci-dessus qu'ils soient en cours ou renouvelés, ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa publication et en cours à cette date.

#### **ARTICLE 53**

A la condition qu'ils exercent encore leur activité dans les lieux, tous bénéficiaires des dispositions de la présente loi sont, nonobstant toute décision de Justice non encore exécutée relevés des forclusions, déchéances ou irrecevabilités encourues au titre du décret n° 52-765 du 30 juin 1952.

Ils pourront former dans le délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi une demande à fin de renouvellement du bail expiré ou à fin d'indemnité d'éviction.

L'exercice par le locataire de son droit au renouvellement libère le propriétaire de toutes les obligations résultant des baux ou promesses de baux consentis de bonne foi à des tiers antérieurement à la publication de la présente loi.

#### **ARTICLE 54**

Sont abrogés le décret n° 52-765 du 30 juin 1952 et toutes les dispositions contraires à la présente loi qui sera publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

**DECRET N° 81-148 DU 26 FEVRIER 1981**  
**FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI**  
**N° 80-1069 DU 13 SEPTEMBRE 1980, REGLEMENTANT LES RAPPORTS ENTRE**  
**BAILLEURS ET LOCATAIRES EN CE QUI CONCERNE LE RENOUVELLEMENT DES BAUX A**  
**LOYER D'IMMEUBLES OU DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU**  
**ARTISANAL.**

**ARTICLE PREMIER**

L'indice de référence visé aux articles 29 et 34 de la loi n° 80-1069 du 13 septembre 1980 est l'indice du prix des loyers tel que cet indice est prévu et publié conformément. aux dispositions de l'article 3 du décret n° 79-915 du 2 octobre 1979 ou à défaut l'indice de substitution visé à l'article 4 dudit décret

**ARTICLE 2**

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministre du Commerce sont chargés, chacun de ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

**II**

**DES BAUX A USAGE D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL**

**LOI N° 77-995 DU 18 DECEMBRE 1977,  
REGLEMENTANT LES RAPPORTS DES BAILLEURS ET DES LOCATAIRES DES LOCAUX  
D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL**

## **ARTICLE PREMIER**

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux appartenant aux catégories suivantes :

1° Locaux à usage d'habitation ;

2° Locaux à usage professionnel sans caractère commercial industriel ou artisanal ;

3° Locaux pris en location par des personnes de droit public pour y installer des services ;

4° Locaux pris en location par des associations reconnues d'utilité publique et des syndicats professionnels.

Elles ne s'appliquent ni aux rapports entre les personnes morales de droit public et leurs agents ni aux rapports entre les employeurs et leur personnel en ce qui concerne les locaux affectés au logement de ces agents ou de ce personnel.

## **ARTICLE 2**

A l'expiration d'un bail écrit ou verbal et pendant une période à laquelle il sera mis fin par décret les occupants de bonne foi des locaux visés à l'article premier bénéficient de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux loués aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi.

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.

## **ARTICLE 3**

Le droit au maintien dans les lieux 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, par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint. En ce cas le propriétaire devra donner à l'occupant un préavis de trois mois par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui indiquera avec précision les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise.

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,

Lorsque la réalité des motifs légitimes n'est pas sérieusement contestée le Juge des référés peut ordonner l'expulsion de l'occupant. L'appel de cette ordonnance est suspensif.

## **ARTICLE 4**

N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée lors de la promulgation de la présente loi.

## **ARTICLE 5**

Quiconque par des manoeuvres 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.

Si le bailleur est une personne morale, la peine est encourue par toute personne préposée ou non qui de par ses fonctions a la responsabilité de la gestion, de la surveillance ou du contrôle de ses activités.

## **ARTICLE 6**

Le propriétaire peut toujours demander la révision du prix du loyer à l'occupant de bonne foi maintenu dans les lieux.

## **ARTICLE 7**

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.

A défaut d'accord des parties ou de réponse dans le mois de la demande, le prix est fixé judiciairement eu égard à toute considération de fait notamment à la situation économique.

#### **ARTICLE 8**

Les litiges sont portés devant le Juge des référés du lieu de la situation de l'immeuble.

L'assignation doit contenir tous les éléments de nature à justifier le montant du nouveau loyer.

Le Juge est tenu de tenter de concilier les parties.

Si le désaccord persiste il statue. En cas de difficulté particulière il peut ordonner une expertise.

Le prix judiciairement fixé est dû à compter du jour de l'assignation.

#### **ARTICLE 9**

De nouvelles demandes de révision peuvent être formées tous les deux ans à compter du jour où le nouveau prix est applicable.

#### **ARTICLE 10**

Nonobstant la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit faute du paiement des loyers aux échéances convenues, le Tribunal ou le Juge des référés peut accorder au preneur un délai d'un mois à compter du jour du prononcé de la décision pour le paiement des loyers.

Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. La clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par la décision du Juge.

#### **ARTICLE 11**

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Toutes clauses ou conventions contraires sont réputées nulles de plein droit.

#### **ARTICLE 12**

Les prix des loyers de locaux visés à l'article premier peuvent être taxés conformément à la loi portant réglementation des prix.

#### **ARTICLE 13**

Les modalités d'application de la présente loi, notamment la détermination des éléments permettant au Juge de fixer le prix du loyer révisé, seront fixées par décret.

#### **ARTICLE 14**

Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi.

**DECRET N° 79-715 DU 2 OCTOBRE 1979,  
FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI  
N° 77-995 DU 18 DECEMBRE 1977, REGLEMENTANT LES RAPPORTS DES BAILLEURS ET  
DES LOCATAIRES DES LOCAUX D'HABITATION ET A USAGE PROFESSIONNEL.**

## **ARTICLE PREMIER**

Le taux de variation du loyer applicable lors d'une demande de révision formulée en application des articles 6 et 9 de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977, ne peut excéder le taux de variation de l'indice du prix des loyers.

## **ARTICLE 2**

Ce taux est celui qui résulte de la variation entre le dernier indice publié antérieurement au jour de départ de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et le dernier indice publié antérieurement à la demande de révision.

## **ARTICLE 3**

L'indice du prix des loyers est fixé par arrêté conjoint du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et du Ministre du Commerce. Il est publié au *Journal officiel* au cours du premier mois de chaque trimestre.

Le premier indice sera calculé à partir de la base 100 au 1er janvier 1979.

## **ARTICLE 4**

A défaut de publication des deux indices de référence visés à l'article 2, le taux de variation du loyer applicable lors d'une demande de révision ne pourra excéder le taux de variation de la moyenne arithmétique des indices officiels des prix à la consommation familiale établis par la direction de la Statistique.

## **ARTICLE 5**

Il n'y a pas lieu à révision si la variation visée aux articles précédents est inférieure ou égale à 5 %.

## **ARTICLE 6**

Le Juge saisi d'un différend portant sur la révision du prix du loyer dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 de la loi du 18 décembre 1977, fixe le nouveau prix eu égard :

1° A 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 ;

2° A la valeur locative des locaux telle que cette valeur est déterminée par l'article 143 du Code général des Impôts ;

3° Aux prix pratiqués dans le voisinage par unité de surface pour des locaux équivalents compte tenu des caractéristiques propres du local concerné ;

4° Aux 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 usages.

Ce nouveau prix ne peut en aucun cas excéder le prix maxima visé à l'article premier.

## **ARTICLE 7**

Sont interdites et réputées non écrites, toutes clauses de baux relatifs aux locaux énumérés à l'article premier de la loi susvisée tendant à une variation automatique du loyer par paliers successifs ainsi que toutes clauses prévoyant une variation fondée sur des éléments n'ayant pas de relation directe avec le coût de la construction.

## **ARTICLE 8**

Si le bail est assorti d'une clause d'indexation licite, les parties pourront en cours de bail demander la révision du loyer conformément aux dispositions du présent décret chaque fois que par le jeu de cette clause le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport à sa dernière fixation amiable ou judiciaire.

N'est pas une fixation amiable celle qui résulte de l'indexation.



## **ARTICLE 9**

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie, des Finances et. du Plan et le Ministre du Commerce sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

### **III**

## **DU BAIL EMPHYTHEOTIQUE**

### **Loi du 25 juin 1902**

#### **ARTICLE PREMIER**

Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

#### **ARTICLE 2**

Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes. Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le Tribunal. Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

#### **ARTICLE 3**

La preuve du contrat d'emphytéose s'établira conformément aux règles du Code civil en matière de baux. A défaut de conventions contraires, il sera régi par les dispositions suivantes.

#### **ARTICLE 4**

Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas foruits.

#### **ARTICLE 5**

A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'exécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les Tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

#### **ARTICLE 6**

Le preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

#### **ARTICLE 7**

Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

#### **ARTICLE 8**

Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage. En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature ; mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas foruit, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie, conformément à l'article 1733 du Code civil.

#### **ARTICLE 9**

L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever, par titre, de servitudes passives pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

#### **ARTICLE 10**

L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

#### **ARTICLE 11**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra connaître le droit de l'emphytéote, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 3 mai 1844. Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur ou au preneur.

#### **ARTICLE 12**

Le preneur a seul les droits de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, minières, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

#### **ARTICLE 13**

Les articles 1er, 9, 11, sont applicables aux emphytéoses antérieurement établies si le contrat ne contient pas de stipulations contraires.

#### **ARTICLE 14**

L'acte constitutif de l'emphytéose n'est assujéti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée. Les mutations de toute nature ayant pour objet soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions de la loi du 22 frimaire an VII et des lois subséquentes concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.

**IV**  
**DES TEXTES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX BAUX**

## TITRE HUITIEME - DU CONTRAT DE LOUAGE

### CHAPITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1708

Il y a deux sortes de contrats de louage :

Celui des choses,

Et celui d'ouvrage.

#### ARTICLE 1709

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

#### ARTICLE 1710

Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre moyennant un prix convenu entre elles.

#### ARTICLE 1711

Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles ;

*Bail à ferme*, celui des héritages ruraux ;

*Loyer*, le louage du travail ou du service ;

*Bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les *devis*, *marché ou prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

#### ARTICLE 1712

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

### CHAPITRE 2 - DU LOUAGE DES CHOSES

#### ARTICLE 1713

On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

#### ***Section 1 - Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux***

#### ARTICLE 1714

On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

#### ARTICLE 1715

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

#### ARTICLE 1716

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance ; le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

#### **ARTICLE 1717**

Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.  
Cette clause est toujours de rigueur.

#### **ARTICLE 1718**

Abrogé implicitement par la loi n° 70-483 du 3 août 1970 sur la minorité.

#### **ARTICLE 1719**

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière ;

1° De délivrer au preneur la chose louée.

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

#### **ARTICLE 1720**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

#### **ARTICLE 1721**

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

#### **ARTICLE 1722**

Si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité, par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

#### **ARTICLE 1723**

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

#### **ARTICLE 1724**

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

#### **ARTICLE 1725**

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.

#### **ARTICLE 1726**

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

#### **ARTICLE 1727**

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

#### **ARTICLE 1728**

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donné par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

#### **ARTICLE 1729**

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.

#### **ARTICLE 1730**

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

#### **ARTICLE 1731**

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

#### **ARTICLE 1732**

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

#### **ARTICLE 1733**

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

#### **ARTICLE 1734**

S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie.

- A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu ;

Ou que quelques uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

#### **ARTICLE 1735**

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de la maison ou de ses sous-locataires.

#### **ARTICLE 1736**

Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

#### **ARTICLE 1737**

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.

#### **ARTICLE 1738**

Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

#### **ARTICLE 1739 (1)**

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

#### **ARTICLE 1740**

Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

#### **ARTICLE 1741**

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

#### **ARTICLE 1742**

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

#### **ARTICLE 1743**

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat.

#### **ARTICLE 1744**

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

#### **ARTICLE 1745**

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

#### **ARTICLE 1746**

S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

#### **ARTICLE 1747**

L'indemnité se réglera par experts, il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

#### **ARTICLE 1748**

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.



#### **ARTICLE 1749**

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

#### **ARTICLE 1750**

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 1751**

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable

### ***Section 2 - Des règles particulières aux baux à loyer***

#### **ARTICLE 1752**

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.

#### **ARTICLE 1753**

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

#### **ARTICLE 1754**

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 cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

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

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 la grêle, 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.

#### **ARTICLE 1755**

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté, ou force majeure.

#### **ARTICLE 1756**

Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

#### **ARTICLE 1757**

Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

#### **ARTICLE 1758**

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois ;

Au jour, quand il a été fait à tant par jour ;

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

#### **ARTICLE 1759**

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.

#### **ARTICLE 1760**

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

#### **ARTICLE 1761**

Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

#### **ARTICLE 1762**

S'il a été convenu dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

(V. Baux et loyers, réglementations spéciales aux colonies).

**V**  
**DES IMMEUBLES**

## **TITRE PREMIER - DE LA DISTINCTION DES BIENS**

### **ARTICLE 516**

Tous les biens sont meubles ou immeubles.

### **CHAPITRE PREMIER - DES IMMEUBLES (\*)**

#### **ARTICLE 517**

Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

#### **ARTICLE 518**

Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

#### **ARTICLE 519**

Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

#### **ARTICLE 520**

Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

#### **ARTICLE 521**

Les coupes ordinaires des bois taillis ou des futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.

#### **ARTICLE 522**

Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont meubles.

#### **ARTICLE 523**

Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

#### **ARTICLE 524**

Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :

Les animaux attachés à la culture ;

Les ustensiles aratoires ;

Les semences données aux fermiers ou colons partiaires ;

Les pigeons des colombiers ;

---

\* En Côte d'Ivoire, les immeubles sont soumis au régime foncier du décret du 26 juillet 1932. voir infra

Les lapins des garennes ;

Les ruches à miel ;

Les poissons des étangs ;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;

Les pailles et engrais.

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

#### **ARTICLE 525**

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

#### **ARTICLE 526**

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

L'usufruit des choses immobilières ;

Les servitudes ou services fonciers ;

Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

#### **ARTICLE 527**

Les biens sont meubles par leur nature, ou par la détermination de la loi.

#### **ARTICLE 528**

Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

#### **ARTICLE 529**

Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société.

Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles.

#### **ARTICLE 530**

Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable.

Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat.

Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle.

#### **ARTICLE 531**

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles : la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le Code de la procédure civile.

#### **ARTICLE 532**

Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

#### **ARTICLE 533**

Le mot meuble employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives les livres, les médailles, les instruments des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages, armes, grains, vins, foins et autres denrées; il ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet et d'un commerce.

#### **ARTICLE 534**

Les mots meubles meublants ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature.

Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

Il en est de même des porcelaines; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement sont comprises sous la dénomination de meubles meublants.

#### **ARTICLE 535**

L'expression biens meubles, celle de mobilier ou d'effets mobiliers comprennent généralement tout ce qui est censé meuble d'après les règles ci-dessus établies.

La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublants.

#### **ARTICLE 536**

La vente ou le don d'une maison, avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant, ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison ; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

### **CHAPITRE 3 - DES BIENS DANS LEURS RAPPORTS AVEC CEUX QUI LES POSSEDENT**

#### **ARTICLE 537**

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

#### **ARTICLE 538**

Les chemins, routes et rues à la charge de l'Etat, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire ivoirien qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme les dépendances du domaine public.

#### **ARTICLE 539**

Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public.

#### **ARTICLE 540**

Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie du domaine public.

#### **ARTICLE 541**

Il en est de même des terrains, des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre : ils appartiennent à l'Etat, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre lui.

#### **ARTICLE 542**

Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'un ou plusieurs communes ont un droit acquis.

#### **ARTICLE 543**

On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

### **TITRE II - DE LA PROPRIETE**

#### **ARTICLE 544**

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

#### **ARTICLE 545**

Nul ne peut être contraint de céder la propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

#### **ARTICLE 546**

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle droit d'accession.

### **CHAPITRE PREMIER - DU DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR LA CHOSE**

#### **ARTICLE 547**

Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils.

Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

#### **ARTICLE 548**

Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.

#### **ARTICLE 549**

Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi : dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

#### **ARTICLE 550**

Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

## **CHAPITRE 2 - DU DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI S'UNIT ET S'INCORPORE A LA CHOSE**

### **ARTICLE 551**

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

### ***Section 1 - Du droit d'accession relativement aux choses immobilières***

### **ARTICLE 552**

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

### **ARTICLE 553**

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute partie du bâtiment.

### **ARTICLE 554**

Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

### **ARTICLE 555**

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui, il peut même être condamné à des dommages intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

### **ARTICLE 556**

Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière s'appellent alluvion.

L'alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marche-pied ou chemin de halage, conformément aux règlements.

### **ARTICLE 557**

Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre : le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.



#### **ARTICLE 558**

L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

#### **ARTICLE 559**

Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété ; mais il est tenu de former sa demande dans l'année : après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci.

#### **ARTICLE 560**

Les îles, îlots, atterrissements, qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables appartiennent à l'Etat s'il n'y a titre ou prescription contraire.

#### **ARTICLE 561**

Les îles et atterrissements, qui se forment dans les rivières non navigables et non flottables appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée : si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière.

#### **ARTICLE 562**

Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable.

#### **ARTICLE 563**

Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé.

#### **ARTICLE 564**

Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice.

### ***Section 2 - Du droit d'accession relativement aux choses mobilières***

#### **ARTICLE 565**

Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.

Les règles suivantes serviront d'exemple au Juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

#### **ARTICLE 566**

Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui a été unie.

#### **ARTICLE 567**

Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

#### **ARTICLE 568**

Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose, à laquelle elle a été jointe.

#### **ARTICLE 569**

Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales.

#### **ARTICLE 570**

Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre.

#### **ARTICLE 571**

Si cependant la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

#### **ARTICLE 572**

Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenait, quant à l'autre, en raison à la fois et de la matière qui lui appartenait, et du prix de sa main-d'œuvre.

#### **ARTICLE 573**

Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division.

Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

#### **ARTICLE 574**

Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait réclamer la chose provenant du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière.

#### **ARTICLE 575**

Lorsque la chose reste en commun entre les propriétaires des matières dont elle a été formée, elle doit être licitée au profit commun.

#### **ARTICLE 576**

Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée, à son insu, à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de demander la restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur.

#### **ARTICLE 577**

Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet.

### **TITRE III - DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION**

## **CHAPITRE PREMIER - DE L'USUFRUIT**

### **ARTICLE 578**

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

### **ARTICLE 579**

L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.

### **ARTICLE 580**

L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

### **ARTICLE 581**

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

### ***Section 1 - Des droits de l'usufruitier***

### **ARTICLE 582**

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

### **ARTICLE 583**

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

### **ARTICLE 584**

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

Les prix de baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

### **ARTICLE 585**

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit.

### **ARTICLE 586**

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

### **ARTICLE 587**

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation, à la fin de l'usufruit.

### **ARTICLE 588**

L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

### **ARTICLE 589**

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme un linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

#### **ARTICLE 590**

Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires : sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

#### **ARTICLE 591**

L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

#### **ARTICLE 592**

Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie : il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet, en faire abattre s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

#### **ARTICLE 593**

Il peut prendre, dans les bois, des échelas pour les vignes ; il peut aussi prendre, sur les arbres, des produits annuels ou périodiques ; le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

#### **ARTICLE 594**

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

#### **ARTICLE 595**

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés, et pour leur durée, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, au titre du contrat de mariage et des droits respectifs des époux.

#### **ARTICLE 596**

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

#### **ARTICLE 597**

Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

#### **ARTICLE 598**

Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Roi [du Président de la République].

Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

#### **ARTICLE 599**

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

## ***Section 2 - Des obligations de l'usufruitier***

### **ARTICLE 600**

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont ; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

### **ARTICLE 601**

Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit ; cependant, les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

### **ARTICLE 602**

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées ;

Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé ;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

### **ARTICLE 603**

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander, et les Juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

### **ARTICLE 604**

Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit ; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

### **ARTICLE 605**

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

### **ARTICLE 606**

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ;

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

### **ARTICLE 607**

Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

### **ARTICLE 608**

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

#### **ARTICLE 609**

A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :

Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ;

Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

#### **ARTICLE 610**

Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

#### **ARTICLE 611**

L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf ce qui est dit à (article 82, loi 7- 10 - 64)\*

#### **ARTICLE 612**

L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

#### **ARTICLE 613**

L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

#### **ARTICLE 614**

Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

#### **ARTICLE 615**

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

#### **ARTICLE 616**

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

---

\* L'article 82 de la loi 64-381 du 7 octobre 1964 relative aux donations entre vifs et aux testaments. Voir Tome I page 184.

### **Section 3 - Comment l'usufruit prend fin**

#### **ARTICLE 617**

L'usufruit s'éteint

Par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier ;  
Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

Par le non-usage du droit pendant trente ans ;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

#### **ARTICLE 618**

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant déperir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises, et des garanties pour l'avenir.

Les Juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

#### **ARTICLE 619**

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

#### **ARTICLE 620**

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

#### **ARTICLE 621**

La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé.

#### **ARTICLE 622**

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

#### **ARTICLE 623**

Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

#### **ARTICLE 624**

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

### **CHAPITRE 2 - DE L'USAGE ET DE L'HABITATION**

#### **ARTICLE 625**

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

#### **ARTICLE 626**

On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et inventaires.

#### **ARTICLE 627**

L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de familles.

#### **ARTICLE 628**

Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

#### **ARTICLE 629**

Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit :

#### **ARTICLE 630**

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

#### **ARTICLE 631**

L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

#### **ARTICLE 632**

Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

#### **ARTICLE 633**

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

#### **ARTICLE 634**

Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

#### **ARTICLE 635**

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

#### **ARTICLE 636**

L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières.

### **TITRE IV - DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS**

#### **ARTICLE 637**

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

#### **ARTICLE 638**

La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

#### **ARTICLE 639**



Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

## **CHAPITRE PREMIER - DES SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX**

### **ARTICLE 640**

Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### **ARTICLE 641**

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le Juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

### **ARTICLE 642**

Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.

Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.

Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une Commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.

### **ARTICLE 643**

Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leur cours naturel au préjudice des usagers inférieurs.

### **ARTICLE 644**

Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre de la distinction des biens, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

#### **ARTICLE 645**

S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les Tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

#### **ARTICLE 646**

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

#### **ARTICLE 647**

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

#### **ARTICLE 648**

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

### **CHAPITRE 2 - DES SERVITUDES ETABLIES PAR LA LOI**

#### **ARTICLE 649**

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

#### **ARTICLE 650**

Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marche pied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers.

#### **ARTICLE 651**

La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

#### **ARTICLE 652**

Partie de ces obligations et réglée par les lois sur la police rurale.

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, au cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

#### ***Section 1 - Du mur et du fossé mitoyens***

#### **ARTICLE 653**

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

#### **ARTICLE 654**

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné ;

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

#### **ARTICLE 655**

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

#### **ARTICLE 656**

Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

#### **ARTICLE 657**

Tout propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à 54 millimètres (2 pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

#### **ARTICLE 658**

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

#### **ARTICLE 659**

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

#### **ARTICLE 660**

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a.

#### **ARTICLE 661**

Tout propriétaire joignant un mur a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

#### **ARTICLE 662**

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

#### **ARTICLE 663**

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis desdites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins 32 décimètres (10 pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de 50.000 âmes et au-dessus, et 26 décimètres (8 pieds) dans les autres.

#### **ARTICLE 664**

Abrogé par décret n° 49 -259 du 23 février 1949.

#### **ARTICLE 665**

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

#### **ARTICLE 666**

Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens s'il n'y a titre ou marque du contraire.

#### **ARTICLE 667**

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

#### **ARTICLE 668**

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

#### **ARTICLE 669**

Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs.

#### **ARTICLE 670**

Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante ou contraire.

#### **ARTICLE 671**

Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus ; et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi mètre pour les autres arbres et haies vives.

#### **ARTICLE 672**

Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches les arbres du voisin peut contraindre celui-ci à couper ces branches.

Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même.

#### **ARTICLE 673**

(L. 12 fév. 1921) Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces ou brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

### ***Section 2 - De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions***

#### **ARTICLE 674**

Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisances près d'un mur mitoyen ou non ;

Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,

Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin.

### ***Section 3 - Des vues sur la propriété de son voisin***

#### **ARTICLE 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

#### **ARTICLE 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ 3 pouces 8 lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

#### **ARTICLE 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

#### **ARTICLE 678**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres (6 pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

#### **ARTICLE 679**

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres (2 pieds) de distance.

#### **ARTICLE 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcon ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

### ***Section 4 - De l'égout des toits***

#### **ARTICLE 681**

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

### ***Section 5 - Du droit de passage***

#### **ARTICLE 682**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

#### **ARTICLE 683**

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

#### **ARTICLE 684**

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

## **ARTICLE 685**

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible ; et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

## **CHAPITRE 3 - DES SERVITUDES ETABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME**

### ***Section 1 - Des diverses espèces de servitudes qui peuvent être établies sur les biens***

#### **ARTICLE 686**

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles ci-après.

#### **ARTICLE 687**

Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent urbaines, soit que les bâtiments auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce se nomment rurales.

#### **ARTICLE 688**

Les servitudes sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage, et autres semblables.

#### **ARTICLE 689**

**Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes.**

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

### ***Section 2 - Comment s'établissent les servitudes***

#### **ARTICLE 690**

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

#### **ARTICLE 691**

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir ; sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

#### **ARTICLE 692**

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

#### **ARTICLE 693**

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

#### **ARTICLE 694**

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

#### **ARTICLE 695**

Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre reconnaissant de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

#### **ARTICLE 696**

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

#### ***Section 3 - Des droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due***

#### **ARTICLE 697**

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

#### **ARTICLE 698**

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

#### **ARTICLE 699**

Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

#### **ARTICLE 700**

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

#### **ARTICLE 701**

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

#### **ARTICLE 702**

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.



**LOI N° 70-209 DU 10 MARS 1970  
PORTANT LOI DE FINANCES POUR LA GESTION 1970 ANNEXE FISCALE**

## **ARTICLE 8**

Tous actes à publier au Livre Foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations, doivent être dressés par devant notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des Tribunaux et de l'Administration des domaines.

Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes.

**DECRET N° 64-164 DU 16 AVRIL 1964,  
PORTANT INTERDICTION DES ACTES SOUS SEING PRIVE EN MATIERE IMMOBILIERE**

## **ARTICLE PREMIER**

L'article 40 du décret du 26 juillet 1932 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

“L'hypothèque conventionnelle est consentie par acte authentique. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ainsi que la cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou la renonciation par cette dernière à cette même hypothèque ont lieu dans la même forme”.

## **ARTICLE 2**

L'article 131 est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après :

“Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances, ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non échus doivent, en vue de leur inscription, être constatés par acte authentique”

Toutefois, en cas d'apport de biens ou de droits immobiliers à une société, les délibérations des assemblées générales rendant cet apport définitif peuvent être établies en la forme habituelle, à condition que copies en soient déposées, sans reconnaissance d'écriture et de signature, aux minutes d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la Conservation foncière en même temps que l'acte authentique constatant l'apport.

Sauf convention internationale contraire, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du Ministère ivoirien des Affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire ou greffier-notaire ivoirien.

Il est fait défense aux receveur de l'Enregistrement d'enregistrer les actes visés au premier alinéa du présent article, s'ils ne sont pas dressés en la forme authentique.

## **ARTICLE 3**

Les alinéas 5, 6 et 7 de l'article 133 sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

“Ces actes de notoriété sont établis par le Notaire ou par le Président du Tribunal du lieu d'ouverture de la succession”.

## **ARTICLE 4**

Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.

## **ARTICLE 5**

Le Ministre des Finances, des Affaires économiques et du Plan et le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République.

**ACTE UNIFORME OHADA ADOPTE LE 17 AVRIL 1997  
A COTONOU, PORTANT ORGANISATION DES SURETES<sup>(1)</sup>**

---

<sup>(1)</sup> Entrée en vigueur le 1er janvier 1998

## **TITRE II - SURETES MOBILIERES**

### **CHAPITRE 4 - PRIVILEGES**

#### ***Section 2 : Privilèges spéciaux***

##### **ARTICLE 111**

Le bailleur d'immeuble a un privilège sur les meubles garnissant les lieux loués.

Ce privilège garantit, outre les dommages intérêts qui pourraient lui être alloués, les créances du bailleur contre le preneur pour les douze mois échus précédant la saisie et pour les douze mois à échoir après celle-ci.

Le preneur ou toute personne qui, par des manœuvres frauduleuses, prive le bailleur de son privilège totalement ou partiellement, commet une infraction pénale réprimée par la loi nationale de chaque Etat partie.

En cas de déplacement des meubles sans son consentement, le bailleur peut encore procéder à leur saisie et conserve son privilège sur eux s'il en a fait la déclaration de revendication dans l'acte de saisie.

**DECRET N° 79-718 DU 2 OCTOBRE 1979**  
**PORTANT REGLEMENTATION DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER,**  
**D'ADMINISTRATEUR DE BIENS ET DE MANDATAIRE EN VENTE OU LOCATION DE FONDS**  
**DE COMMERCE**

**ARTICLE PREMIER**

Les personnes physiques ou morales qui d'une manière habituelle et moyennant rétribution se livrent ou prêtent leur concours même à titre accessoire aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente, la location gérance de fonds de commerce ;

3° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant droit à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

4° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

5° La gestion immobilière ;

Sont soumises aux dispositions de la loi n° 75-352 du 23 mai 1975 relative aux agents d'affaires et aux dispositions du présent décret.

**ARTICLE 2**

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux membres des professions dont l'exercice est réglementé, tels les avocats, les officiers publics ou ministériels, les architectes inscrits à l'ordre, les syndics et administrateurs judiciaires pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser ;

- Aux sociétés d'Etat et aux sociétés d'économie mixte dont l'Etat ou une collectivité locale détient au moins le tiers du capital social ;

- Aux personnes ou à leur conjoint qui à titre non professionnel se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;

- Aux personnes qui agissent en tant que représentant légal ;

- Aux promoteurs qui commercialisent les immeubles des sociétés de construction dont ils sont les représentant légaux ou statutaires.

**ARTICLE 3**

Les activités visées à l'article premier ci-dessus ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales autorisées par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et titulaires d'une carte professionnelle.

Cette autorisation n'est accordée après avis du garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre de l'Economie et des Finances et du Plan et du Ministre du Commerce, qu'aux personnes physiques ou morales qui satisfont aux conditions prescrites par les articles 3 à 7 de la loi n° 75-352 du 23 mai 1975 susvisée et justifiant d'une garantie financière.

**ARTICLE 4**

Sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle les personnes :

- Titulaires de la capacité en Droit ou d'un diplôme sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales d'un niveau égal ou supérieur, d'un diplôme universitaire de technologie ou du brevet de technicien supérieur pour ces mêmes disciplines;

Ayant occupé pendant trois ans au moins pour les titulaires d'un diplôme d'Etat sanctionnant des études d'un niveau égal ou supérieur au baccalauréat et pendant deux ans au moins pour ceux justifiant des études d'un niveau égal ou supérieur au premier cycle de l'enseignement secondaire, un emploi de responsabilité dans le cabinet d'un officier public ou ministériel ou dans un organisme de gestion immobilière.

#### **ARTICLE 5**

La garantie financière prévue par l'article 3 sus visée ne peut valablement résulter que :

- D'un cautionnement déposé entre les mains d'un comptable du Trésor spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs reçues ;

- Ou d'un engagement écrit de caution pris par une banque agréée ayant son siège ou une succursale en Côte d'Ivoire. Cet engagement écrit fixe les conditions générales et notamment précise le montant de la garantie accordée, les conditions de rémunération, les modalités de contrôle le comptable, ainsi que les contre garanties éventuellement exigées par le garant ;

- Ou d'une assurance contractée par un syndicat professionnel d'agents immobiliers et de mandataires en vente ou location de fonds de commerce auprès d'une société d'assurance ou d'un assureur agréé, garantissant au profit de qui il appartiendra le remboursement des fonds et la restitution des effets et valeurs reçus à l'occasion de l'exercice de leur activité professionnelle par les agents affiliés au syndicat souscripteur.

#### **ARTICLE 6**

Une copie des statuts de tout syndicat professionnel d'agents immobiliers et de mandataires en vente ou location de fonds de commerce ayant souscrit un contrat d'assurance visé à l'article précédent doit être adressée au Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme. Toutes modifications apportées aux statuts doivent être portées à sa connaissance. Le règlement intérieur précisant les obligations des membres relatives à cette assurance et leurs devoirs professionnels doit être soumis à son approbation.

#### **ARTICLE 7**

Toute personne qui demande la délivrance d'une carte professionnelle doit justifier d'une garantie financière d'un montant au moins égal au montant maximal des fonds qu'elle envisage de détenir sur une période de trois mois.

#### **ARTICLE 8**

Le montant de la garantie financière qui résulte d'un engagement de caution pris par une banque, d'une consignation déposée entre les mains d'un comptable du Trésor ou d'une assurance souscrite par un syndicat professionnel, doit être au moins égal à la somme de deux millions de francs.

#### **ARTICLE 9**

Le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter des versements ou remises que dans la limite de la garantie financière. Le montant de la garantie est, le cas échéant, révisé à la fin de chaque période annuelle ou lors de circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année.

#### **ARTICLE 10**

La garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectuée à l'occasion d'une opération de gestion ou de transaction spécifiée à l'article premier ci-dessus.

Elle joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion.

En cas d'instance en justice le demandeur doit aviser le consignataire, le garant ou l'assureur et le syndicat professionnel souscripteur de l'assurance, de l'assignation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour le consignataire le garant ou l'assureur la défaillance de la personne garantie peut résulter d'une sommation de payer suivie de refus ou demeurée sans effet dans le délai d'un mois à compter de la signification faite à celle-ci.

Si le garant ou l'assureur conteste l'existence des conditions d'ouverture du droit au paiement ou le montant de la créance, le créancier peut assigner directement le garant ou l'assureur devant la juridiction compétente.



#### **ARTICLE 11**

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, le comptable du Trésor informe immédiatement le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de toute demande en paiement, judiciaire ou non, qui lui est présentée.

La personne garantie pourra être considérée par le comptable du Trésor comme ayant acquiescé à la demande en paiement, si dans le délai d'un mois suivant la signification de la sommation, elle n'a pas judiciairement contesté la cause ou le montant de la demande ou rapporté une renonciation du demandeur.

#### **ARTICLE 12**

Le garant, ou lorsque la garantie résulte d'une consignation ou d'une assurance, le plus diligent des créanciers peut présenter requête au Président du Tribunal de Première Instance aux fins de désignation d'un administrateur chargé de dresser l'état des créances.

#### **ARTICLE 13**

Le paiement est effectué par le consignataire, l'assureur ou par le garant à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la présentation d'une demande écrite.

Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie ou de la consignation.

#### **ARTICLE 14**

La garantie financière cesse à l'expiration du contrat de caution ou d'assurance, ou sur sa dénonciation.

Elle cesse également en raison de la diminution du montant de la consignation.

En aucun cas, la garantie bancaire ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

#### **ARTICLE 15**

Le comptable du Trésor ou le gérant, suivant le cas, informe immédiatement le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de la cessation de la garantie ou de la modification de son montant.

Le syndicat professionnel souscripteur d'une assurance pour le compte de qui il appartiendra doit aviser immédiatement le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de la cessation de la garantie d'un de ses membres ou de la modification du montant de cette garantie.

#### **ARTICLE 16**

Outre les interdictions prévues par la loi du 23 mai 1975 susvisée, les titulaires de la carte professionnelle ne peuvent établir aucun des documents visés par l'article 5 du décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

#### **ARTICLE 17**

Le titulaire de la carte professionnelle est tenu de faire ouvrir à son nom dans une banque un compte qui est exclusivement affecté à la réception des versements qu'il reçoit ou détient à l'occasion des opérations spécifiées à l'article premier du présent décret

Il ne peut être ouvert qu'un seul compte de cette nature par titulaire de carte professionnelle.

Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de son titulaire dans la même banque.

#### **ARTICLE 18**

Tous les versements d'un montant supérieur à cent mille francs reçus par le titulaire de la carte professionnelle sont obligatoirement faits au moyen soit de chèques à l'ordre de la banque où le compte sus visé est ouvert, soit par virement de banque à banque, soit par mandats ou virements postaux à l'ordre de ladite banque avec indication du numéro du compte.

#### **ARTICLE 19**

Les retraits du compte spécial ne peuvent être faits que par virement de banque à banque ou à un compte de chèques postaux ou par la délivrance d'un chèque bancaire à barrement

#### **ARTICLE 20**

Le titulaire de la carte professionnelle, à moins qu'il ne représente la personne morale qu'il administre notamment un syndicat de propriétaire, une société ou une association, doit détenir un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs. et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs à l'occasion de la gestion ou de la vente dont il est chargé.

#### **ARTICLE 21**

Le mandat, s'il est sous seing privé, doit être établi au moins en deux exemplaires et est signé des parties.

Le mandat doit préciser le montant de la rémunération ou de la commission du titulaire de la carte professionnelle. Le taux de cette rémunération ou de cette commission est fixé par arrêté.

Les loyers payés d'avance au titulaire de la carte professionnelle ne peuvent être acceptés. par ce dernier plus de 8 mois avant l'entrée dans les lieux ou la remise des clés.

#### **ARTICLE 22**

Le titulaire de la carte professionnelle doit tenir sous sa responsabilité un registre des mandats sur lequel les mandats prévus à l'article précédent sont mentionnés par ordre chronologique avec la date d'effet et de cessation de chaque mandat.

Le numéro d'inscription sur les registres des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste à la disposition du mandant.

En cas de mise en œuvre de la garantie, le registre des mandats est communiqué au garant et le cas échéant à l'administrateur judiciaire.

#### **ARTICLE 28**

Tous versements ou remises faits au titulaire de la carte professionnelle doivent être immédiatement mentionnés sur un registre répertoire et donner lieu à la délivrance d'un reçu.

#### **ARTICLE 24**

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier doit justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation délivrée par le titulaire de la carte professionnelle.

Le bénéficiaire d'une attestation ne peut procéder à l'encaissement de fonds ou valeurs.

#### **ARTICLE 25**

Toute personne qui détient une attestation est tenue de la restituer au titulaire de la carte professionnelle qui la lui a délivrée dans les 24 heures de la demande qui en a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire.

Sur simple demande du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme l'attestation doit être retirée.

En cas de non restitution de cette attestation, le titulaire de la carte professionnelle doit aviser le Procureur de la République ainsi que le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 26**

Les titulaires de la carte professionnelle doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel

- Le nom, la raison sociale et l'adresse du garant ;

- Le numéro de la carte professionnelle.

Ils sont tenus d'apposer en évidence dans tous les bureaux où est reçu la clientèle une affiche indiquant :

- Le numéro de la carte professionnelle ;

- Le montant de la garantie ;

- La dénomination ou l'adresse du consignataire ou du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire d'une manière quelconque à un accréditement, une assermentation ou une habilitation de caractère public.

#### **ARTICLE 27**

Les agents d'affaires actuellement autorisés en application du décret n° 63-127 du 27 mars 1963 qui se livrent ou prêtent leur concours aux opérations visées par l'article premier du présent décret doivent dans un délai de 8 mois à compter de la date de la publication du présent décret solliciter l'établissement d'une carte professionnelle en justifiant d'une garantie financière conformément aux articles 3 et 5 sus visés. Passé ce délai, ils seront passibles des peines prévues par l'article 3 de la loi du 23 mai 1975 sus visée.

#### **ARTICLE 28**

Indépendamment des peines plus fortes légalement prévues par les textes en vigueur notamment par la loi n° 64-292 du 1er août 1964 relative aux obligations des commerçants et la loi 75-852 du 23 mai 1975 sus visée, toute infraction aux dispositions du présent décret commise par le titulaire de la carte professionnelle ou le bénéficiaire de l'attestation visée à l'article 24 est une contravention de troisième classe et est punie comme telle.

#### **ARTICLE 29**

En cas d'infraction au règlement en vigueur et aux dispositions du présent décret, le retrait d'autorisation d'exercer la profession d'agent immobilier et de mandataire en vente ou location de fonds de commerce est prononcé par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 30**

Un arrêté conjoint du Ministre du Commerce et du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme fixe le taux de la rémunération ou de la commission, les modèles des registres, reçus et attestations prévus par les articles 22, 23 et 24 ci-dessus.

#### **ARTICLE 31**

Un arrêté conjoint du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme fixe le taux de la rémunération ou de la commission, les conditions minimales que doit comporter le contrat d'assurance visé à l'article 5 ci-dessus.

#### **ARTICLE 32**

Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.

#### **ARTICLE 33**

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministre du Commerce, le Ministre des Travaux publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République.