

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**  
**Union-Discipline-Travail**  
-----

**LOI N° 2019-576 DU 26 JUIN 2019**  
**INSTITUANT CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT**

**L'ASSEMBLEE NATIONALE a adopté,**

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :**

**Livre préliminaire : Dispositions générales**

**Titre 1 : Objet et champ d'application**

**Article 1.** La présente loi institue le « Code de la Construction et de l'Habitat » en Côte d'Ivoire.

**Article 2.** Le « Code de la Construction et de l'Habitat » a pour objet de régir toutes les activités en matière de construction et d'habitat et de logement sur l'étendue du territoire de la République de Côte d'Ivoire.

**Titre 2 : Définitions**

**Article 3.** Au sens de la présente loi, on entend par,

**Bail à usage d'habitation ou bail :** Le contrat qui consiste à mettre en location un immeuble ou un local servant d'habitation ;

**Bail à construction :** contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

**Bailleur :** la personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou local à usage d'habitation, ou la personne physique ou morale dûment mandatée par elle, qui décide de le donner à bail ;

**Caution hypothécaire** : personne physique ou morale qui apporte un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) en garantie d'un prêt contracté par une autre personne.

**Certificat de conformité** : le document délivré par la même autorité administrative attestant la conformité des travaux réalisés, au projet ayant fait l'objet du permis délivré ;

**Cession de bail à usage d'habitation** : le contrat par lequel un locataire transmet, avec l'autorisation du bailleur, son bail à usage d'habitation à une autre personne appelée cessionnaire, qui devient le nouveau locataire ;

**Co-indivisaire** : le propriétaire d'un bien indivis ;

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

**Construction** : l'édification de bâtiment qui sert d'habitation ou à l'exercice d'activités économiques, professionnelles ou artisanales.

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

**Contrat de réservation** : le contrat qui engage un promoteur immobilier à réserver à un futur acquéreur un logement dans son programme à construire ou en construction.

**Dépôt de garantie** : la somme d'argent demandée par le propriétaire au locataire à la signature du contrat de bail, sachant que le propriétaire conserve cette somme pendant toute la durée de la location.

**Force majeure** : un événement échappant au contrôle des parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de leur obligation ;

**Gage** : un contrat par lequel une personne remet à son créancier un objet mobilier ou une valeur pour assurer l'exécution de ses engagements.

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

**Loueur d'ouvrage** : la personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs.

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

**Maître d'ouvrage** : la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont effectués. Il est le propriétaire de l'ouvrage immobilier.

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

### **Titre 3: Cadre institutionnel**

**Article 4.** Le Gouvernement élabore et met en œuvre la politique de l'Etat de Côte d'Ivoire en matière de construction et d'habitat.

La politique de l'habitat vise généralement à fournir à chaque citoyen un logement décent à un prix abordable.

Le département ministériel en charge de la construction, de l'habitat et du logement exerce pour le compte de l'Etat, l'ensemble des compétences dévolues à ce dernier dans le cadre du présent code.

L'accès à un logement décent est un droit fondamental du citoyen garanti par l'Etat.

**Article 5.** Le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitat présente, tous les deux ans, un rapport sur la situation du logement en Côte d'Ivoire.

Ce rapport est composé :

- de l'évaluation de l'offre et des besoins en matière de logement ;
- des données sur l'évolution des loyers ;
- du bilan sur l'état de mise en œuvre de la politique sociale en matière de logement.

**Article 6.** Les structures consultatives ci-après, seront créées par décret dans le domaine de la **C**onstruction, de l'**H**abitat et de l'**U**rbanisme :

- le Conseil National de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme (CNCHU) ;
- les Commissions Régionales de la Construction de l'Habitat et de l'Urbanisme : (CRCHU).

Ces structures appuient les activités du Ministère en charge de la **C**onstruction, de l'**H**abitat et de l'**U**rbanisme dans la mise en œuvre de la politique nationale de la **C**onstruction, de l'**H**abitat et de l'**U**rbanisme.

## **Chapitre 2 : Principes fondamentaux du bail**

**Article 411.** Le bail est libre. Nul ne peut être contraint au bail.

**Article 412.** Le contrat de bail à usage d'habitation est un contrat intuitu personae.

Sauf dispositions légales l'y autorisant ou autorisation expresse du bailleur, le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer ou laisser à la disposition de tiers, même à titre gratuit, les locaux loués.

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

**Article 413.** Les dispositions **du présent sous-titre** s'appliquent aux relations entre bailleur, locataire et sous-locataire ou cessionnaire d'un bail à usage d'habitation.

### **Chapitre 3 : conclusion du contrat de bail à usage d'habitation et fixation du loyer**

#### **Section 1 : Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation**

**Article 414.** Le contrat de bail à usage d'habitation est écrit. Il peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée.

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

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

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

**Article 415.** La conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être liée au paiement de sommes autres que celles prévues par le présent sous-titre.

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

Tout paiement de loyer d'avance autre que celui prévu par le présent projet de loi doit faire l'objet d'une déclaration à l'Administration fiscale.

La violation de cette disposition constitue une infraction fiscale telle que prévue par le Livre de Procédure Fiscale.

**Article 416.** Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait.

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

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

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

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

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

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

**Article 417.** Le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire des montants déboursés par lui-même pour l'aménagement de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, en vue de sa location.

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

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

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué pour chacune des catégories de charges.

**Article 418.** La conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un immeuble ou local indivis sans le consentement de tous les co-indivisaires est nulle, sauf autorisation de la juridiction compétente.

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

**Article 419.** Le recours à une agence immobilière, en vue de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation, est facultatif.

L'exercice de la profession d'agence immobilière ou de courtier en immobilier dans la conclusion du bail à usage d'habitation est soumis à agrément ou à autorisation conformément aux dispositions du présent code.

**Article 420.** Toutes stipulations du contrat de bail destinées à priver d'effet une disposition impérative **du présent sous-titre** sont nulles de plein droit.

## **Section 2: Du loyer**

**Article 421.** Le montant du loyer est fixé en tenant compte de la valeur du marché de l'immeuble ou du local.

**Article 422.** Le loyer est payé mensuellement à une date indiquée dans le contrat de bail.

**Article 423.** Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans.

Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions **du présent sous-titre**.

**Article 424.** La partie qui sollicite une augmentation ou une réduction du loyer doit préalablement notifier son intention à l'autre partie par tout moyen, au moins trois mois avant la date d'effet de ladite augmentation et après la troisième année de la conclusion du contrat de bail ou de la précédente augmentation, sous peine de nullité de la clause contractuelle consacrant ladite augmentation.

**Article 425.** Le bailleur est tenu de délivrer une quittance au locataire pour faire la preuve du paiement du loyer.

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

## **Chapitre 4 : obligations des parties**

### **Section 1 : Obligations du bailleur**

**Article 426.** Le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

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

**Article 427.** Le bailleur est tenu de délivrer l'immeuble ou le local à usage d'habitation en bon état de réparation de toute espèce.

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

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

**Article 428.** Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne comportant aucun risque d'atteinte à la sécurité physique, à la santé ou aux biens du locataire et de tout occupant de son chef.

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

Le bailleur doit garantir au locataire tous les vices ou défauts de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus au moment de la conclusion du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le locataire, le bailleur est tenu de l'indemniser.

**Article 429.** Le bailleur est également tenu de délivrer au locataire l'immeuble ou le local loué avec les équipements mentionnés au contrat de bail en bon état de fonctionnement et de le garantir des vices ou défauts affectant lesdits équipements.

**Article 430.** Le bailleur ne peut de son seul gré pendant la durée du bail ni changer la forme ou la destination de l'immeuble ou du local loué, ni en restreindre l'usage.

**Article 431.** Le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble ou le local loué, conformément à l'usage prévu au contrat et d'y faire à ses frais, toutes les grosses réparations, notamment celles concernant les murs porteurs ou de soutènement, les voûtes, les toitures, les poutres, les murs de clôture, les canalisations et fosses d'aisance, les puisards, les installations encastrées, les ascenseurs, les escaliers, les planchers, la vétusté de l'immeuble ou du local, le ravalement des façades de l'immeuble ou du local loué, et également tous travaux rendus nécessaires par un cas de force majeure.

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

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

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

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

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

**Article 432.** Le bailleur n'est pas tenu des réparations rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose louée, ou par la faute du locataire.

**Article 433.** En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local à usage d'habitation ou lorsque l'immeuble ou le local à usage d'habitation n'est plus apte à remplir la destination en vue de laquelle le contrat a été conclu, le bail est résilié de plein droit à l'égard des parties.

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

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

**Article 434.** Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, sans l'autorisation expresse du locataire changer la forme de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué.

## **Section 2 : Obligations du locataire**

**Article 435.** Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu.

**Article 436.** Sauf stipulation contraire, le locataire ne doit pas changer la destination de l'immeuble ou du local ou le transformer et faire des travaux d'amélioration de l'immeuble ou du local, sans l'accord écrit du bailleur.

**Article 437.** Lorsque le locataire effectue des travaux dans l'immeuble ou le local à usage d'habitation, autres que les travaux de menu entretien, sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier peut demander :

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

**Article 438.** A l'expiration du bail, le locataire est tenu de restituer l'immeuble ou le local loué dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de bail.

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

## **Chapitre 5: renouvellement du contrat de bail a usage d'habitation**

**Article 439.** Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit, à moins que :

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

**Article 440.** Le bailleur qui souhaite reprendre son immeuble ou local dans les conditions prévues à l'Article 442 ci-dessous doit donner un congé au locataire, au moins trois mois avant la date de reprise indiquée par le bailleur, par acte de **Commissaire** de justice ou par remise de courrier contre décharge.

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

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

**Article 441.** Le bailleur ou les personnes bénéficiaires de la reprise doivent occuper l'immeuble ou le local pendant une durée minimum d'une année.

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

## **Chapitre 6 : fin du contrat de bail à usage d'habitation**

**Article 442.** Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée :

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

**Article 443.** La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives.

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

**Article 444.** La partie qui veut contester la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de trente jours calendaires, à compter de la réception de la lettre de demande de résiliation pour saisir la juridiction compétente.

**Article 445.** Lorsque le locataire manque à ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander son expulsion forcée devant le Juge des référés, après la transmission de la lettre de demande de résiliation, sans respecter le délai de contestation de la résiliation du bail prévu ci-dessus.

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

**Article 446.** Le locataire condamné à être expulsé dispose d'une action devant le juge des référés pour demander un délai de grâce et la suspension de la procédure d'expulsion.

**Article 447.** La demande de grâce n'est accordée par le juge des référés que pour un motif légitime.

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

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

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

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

**Article 448.** Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre les parties, l'expulsion du salarié et de tous occupants de son chef peut être ordonnée par la juridiction compétente si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin qu'il a accompli toutes les formalités requises et a payé tous les droits pour solde de tout compte audit salarié.

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

**Article 449.** Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail en cours est antérieur à son acte d'acquisition, et qui avait été mis en possession des lieux avant cette date d'acquisition.

Toutefois, l'acquéreur d'un immeuble ou d'un local à usage d'habitation loué, qui veut l'occuper lui-même ou le faire occuper par un descendant ou ascendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit remettre au locataire une lettre de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'immeuble ou du local loué. Passé le délai de trois mois, le locataire qui n'a pas reçu de lettre de résiliation de son contrat de bail continue l'occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation selon les termes de son contrat, et conformément aux dispositions du **présent sous-titre**.

**Article 450.** En cas de décès du locataire, le contrat de bail à usage d'habitation continue jusqu'à son terme ou à durée indéterminée :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit du concubin ayant vécu en couple avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit des descendants ou des ascendants, si ceux-ci paient effectivement les loyers échus.

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

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

**Article 451.** Lorsque le locataire abandonne l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué sans payer les loyers échus, le bailleur fait constater l'abandon par voie de **Commissaire** de justice et peut demander l'autorisation d'ouverture des portes au juge des référés.

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

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

**Article 452.** Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans la lettre de résiliation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

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

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

**Article 453.** Le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur, parent ou allié, jusqu'au troisième degré inclusivement.

**Article 454.** Le bailleur qui veut vendre l'immeuble ou le local loué est tenu d'adresser au locataire par tout moyen une offre de vente. Dans l'offre de vente, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

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

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

**Article 455.** Est réputé n'être jamais intervenue :

- toute augmentation de loyers moins de trois années après la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ou après le renouvellement de ce bail ;
- toute révision de loyer en violation des dispositions du présent projet de loi ;
- toute révision du montant du dépôt de garantie décidée unilatéralement par le bailleur pendant l'exécution du contrat de bail.

**Article 456.** Est réputée non écrite, toute clause du contrat de bail à usage d'habitation qui contient une stipulation portant sur le paiement de loyer d'avance ou de sommes autres que le dépôt de garantie prévu par le présent **sous-titre**.

- des produits des droits et redevances de toute nature dont la perception aura été régulièrement autorisée sur les usagers par le Gouvernement;
- des dons et legs;
- de toutes autres taxes, surtaxes spécifiques et redevances qui pourraient être ultérieurement créées ;
- de toutes autres ressources extraordinaires, et plus généralement, toutes autres ressources qui pourraient lui être affectées ou résulter de son activité ;
- des produits issus de la valorisation foncière.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de cette structure sont déterminées par voie réglementaire.

- la loi 2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation

**Article 553.** La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

**Fait à Abidjan, le 26 juin 2019**

**Alassane OUATTARA**