



DROIT IMMOBILIER - DU DROIT AU CONGE DANS LE CADRE DU BAIL A HABITATION ET PROFESSIONNEL

publié le **12/06/2013**, vu **6689 fois**, Auteur : [jean louis flaubert lobe](#)

Il nous a été donné de constater dans la pratique que certains bailleurs n'hésitent pas à donner trois (03) mois de congés à leurs locataires lorsqu'ils ne veulent plus de ce locataire. Ce congé intervient généralement lorsque le locataire ne paye pas son loyer et que le bailleur veut s'en débarrasser. Bien souvent également, ce sont les locataires qui sollicitent trois (03) mois de congé des bailleurs pour dire préparer leur départ des lieux et sans s'acquitter de leurs obligations locatives. Alors la question qui nous revient souvent est celle de savoir ce qu'est le droit au congé dans le cadre de l'exercice du droit au bail et les conditions de son attribution ou de son usage.

I- APPROCHE DEFINITIONNELLE DU DROIT AU CONGE DANS LE CADRE DU BAIL

Qu'est ce le congé? C'est là, la question que pourrait se poser une personne étrangère au droit immobilier. Et bien en l'absence de définition des textes de lois applicables à l'immobilier, disons que le congé est un temps accordé par le bailleur au locataire pour l'accomplissement d'une tâche, d'une formalité, d'une obligation bien précise, laquelle doit en principe être prévue par les lois applicables.

Au regard d'une pratique bien répandue en Côte d'Ivoire que ce soit bailleur ou locataire, ces deux parties au contrat de louage n'hésitent pas à y avoir recours soit pour accorder une période de temps au locataire avant son départ des lieux pour loyers impayés, soit pour demander au bailleur de lui laisser un temps avant qu'il ne retrouve un nouveau local.

Ce congé est donc généralement utilisé dans la pratique par les propriétaires de maison pour demander à ceux de leurs locataires qui ne s'acquittent pas de leurs loyers de partir des lieux et ce en leur accordant une période d'occupation gratuite des lieux (généralement) de trois mois.

Cette pratique n'est pas seulement le fait des propriétaires de maison ou des bailleurs mais aussi des locataires car ceux-ci y ont également recours. En effet, lorsqu'il leur est demandé par le bailleur de quitter les lieux parce qu'ils ne s'acquittent pas de leurs loyers, les locataires n'hésitent pas à brandir l'arme protectrice du congé de trois mois qu'une certaine loi (parce que non connue du juriste) leur accorderait.

Mais cette façon de faire n'est pas légale. C'est pourquoi, il importe qu'il soit étudié les conditions de l'attribution ou du recours du droit au congé dans le cadre du bail.

II- LES CONDITIONS DU RECOURS AU DROIT AU CONGE

Dans quel cas la loi autorise t-elle le bailleur à donner congé à son locataire?

Il convient de relever avant tout que quelque soit la nature du bail (habitation ou professionnel (commercial y compris), le recours au congé est réglementé.

Ainsi, en ce qui concerne le bail à usage d'habitation et au regard de l'article 3 de la loi ivoirienne 77-995 du 18 Décembre 1977 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires, le congé de trois mois n'est donné au locataire par le bailleur que lorsque celui-ci désire reprendre son local pour l'habiter ou le reconstruire ou encore le transformer. Comme on peut s'en apercevoir, le congé ne peut être donné au locataire qui ne paye pas son loyer pour que celui-ci se trouve un nouvel endroit où il irait habiter. C'est donc une pratique qui est contraire à la loi. Et toute personne qui obtient ainsi l'éviction d'un locataire s'expose au paiement de dommages et intérêts.

Qu'en est-il du bail professionnel connu pour la plupart des professionnels sous le nom de bail commercial?

Au regard des dispositions des articles 125 et suivants de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, l'usage du droit au bail est pratiquement identique à celle du bail à habitation. La seule différence en l'espèce est la durée du congé qui est de 6 mois dans le cadre du bail professionnel à durée indéterminée.

Ainsi, le bailleur ne peut donner congé pour demander son départ des lieux. Le bailleur qui entend donner congé au locataire doit le faire parce qu'il entend reprendre son local pour le démolir et le reconstruire. Encore qu'ici lorsque les travaux sont achevés, le locataire bénéficie d'un droit de priorité quant à la relocation.

En définitive et contrairement à une pratique répandue en Côte d'Ivoire, l'on ne peut expulser un locataire qui ne paie pas ses loyers en lui donnant congé de trois mois ou six mois.

A BON ENTENDEUR.....NUL N'EST CENSE IGNORE LA LOI.

Par Jean-Louis Flaubert LOBE

Juriste-Conseil

Doctorant en Droit.

05 15 63 34