

BURKINA FASO

UNITE-PROGRES-JUSTICE

**CONSEIL NATIONAL
DE LA TRANSITION**

IV^E REPUBLIQUE

LEGISLATURE DE LA TRANSITION

LOI N°103-2015/CNT

**PORTANT BAIL D'HABITATION PRIVEE
AU BURKINA FASO**

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : DE L'OBJET ET DU CHAMP D'APPLICATION

Article 1 :

La présente loi régit les rapports entre bailleurs et locataires dans le cadre du bail d'habitation privée.

Article 2 :

La présente loi s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation et à leurs dépendances comprenant caves, garages, cours, terrasses et jardins, qui ne relèvent pas d'une législation particulière.

Sont exclus du champ d'application de cette loi :

- les baux de terrains agricoles ;
- les baux de locaux à caractère commercial, industriel ou artisanal ;
- les baux loués en raison de l'exercice d'une profession libérale ;
- les baux de fonds de commerce et les baux emphytéotiques ;
- la location-accession immobilière ;
- la location avec option d'achat ;
- les baux de logements meublés.

CHAPITRE 2 : DES DEFINITIONS

Article 3 :

Au sens de la présente loi, on entend par :

- bailleur : toute personne physique ou morale donnant à bail un immeuble à usage d'habitation tel que défini ci-dessous ;

- les obligations spécifiques à chaque partie.
 - les modalités de versement du loyer et de détermination des charges ;
 - la nature des charges supportées par le locataire ;
 - le montant du loyer et la périodicité des paiements ;
 - l'équipement réservé à l'usage propre du locataire ;
 - la description des composantes du local loué, des dépendances et de le locataire est une personne morale ;
 - la dénomination, le siège social et toutes informations utiles en rapport avec le représentant légal de la société lorsque le bailleur ou relative au mandataire le cas échéant ;
 - l'identité des parties contractantes, leurs professions, le domicile ou la résidence du bailleur et du locataire, toute information utile relative au mandataire le cas échéant ;
- Le contrat de bail comporte les mentions suivantes :

compétente.

Le contrat de bail doit être constaté par un acte écrit, en quatre exemplaires, ayant date certaine, signé et légalisé auprès de la commune où se situe le bien loué. Cette dernière est tenue de retenir deux exemplaires dont un est transmis, sous quinzaine, à la division fiscale territoriale compétente.

Article 5 :

En cas d'indivision, seul le co-indivisaire propriétaire des trois quarts au moins du local indivis peut procéder au louage du local. En cas de contestation, le juge statue à la demande de la partie la plus diligente.

Les conditions et clauses du contrat de bail du local à usage d'habitation sont fixées, d'un commun accord, par les parties conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 4 :

CHAPITRE 1 : DES CONDITIONS DE CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL

TITRE II : DU CONTRAT DE BAIL

Le bailleur est tenu de garantir le local contre tout vice caché susceptible de troubler sa jouissance conformément à l'usage auquel le local est destiné.

Article 14 :

Le local doit satisfaire aux spécificités du logement décent. et lui assurer leur exploitation sans aucune restriction. ainsi que les équipements y incorporés, tels que précisés au contrat de bail, Le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le local, ses dépendances

Article 13 :

Section 1 : Des obligations du bailleur

CHAPITRE 2 : DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Dans ce cas, le locataire doit être notifié par écrit dans les trente jours qui suivent le transfert de propriété.

En cas de transfert de propriété du local, le bail est opposable au nouveau propriétaire aux mêmes conditions que celles prévues au contrat de bail initial.

Article 12 :

Dès la conclusion du contrat de bail, le bailleur est tenu de transmettre une copie dudit contrat à l'administration fiscale compétente dans les vingt et un jours suivant sa légalisation pour enregistrement.

Article 11 :

Le contrat de bail est à durée déterminée ou indéterminée. Toutefois, le contrat à durée déterminée arrivant à échéance, devient un contrat à durée indéterminée lorsqu'il est maintenu au-delà de sa durée.

Article 10 :

Le locataire est constitué gardien du local loué et doit l'utiliser avec diligence, en bon père de famille, conformément à sa destination et en application des termes du contrat.

Article 20 :

Toutefois, le locataire demeure responsable de tout dommage causé au local loué, exception faite des dispositions de l'article 20 alinéa 2 ci-dessous. d'occupation.

Est réputé occupant le local sans droit ni titre, tout locataire demeurant dans les lieux après la résiliation du contrat de bail ou son extinction. Dans ce cas, il est tenu de verser une indemnité fixée par le tribunal compétent, ne pouvant être inférieure au double du montant du loyer de la période d'occupation.

Le locataire est tenu de restituer le local loué au bailleur à l'arrivée du terme prévu au contrat ou à sa résiliation, conformément aux dispositions du titre II de la présente loi.

Article 19 :

Le locataire est tenu de payer les impôts et taxes connexes au local loué conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

Est pris en compte pour le calcul des charges locatives, le coût des prestations nécessaires à l'utilisation des différentes parties du local loué.

Le locataire s'engage à payer le loyer ainsi que les autres charges connexes, à leur échéance, en vertu du contrat ou des textes en vigueur.

Article 18 :

Section 2 : Des obligations du locataire

Le bailleur est tenu de payer les impôts, taxes et charges afférents au local loué conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

Le bailleur délivre au locataire une quittance signée personnellement ou par son mandataire.

Article 17 :

Le locataire peut être chargé de réaliser les travaux prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, aux frais du bailleur, dans les délais et conditions définis par acte écrit, ayant date certaine.

Article 24 :

Sous peine d'engager sa responsabilité, le locataire est tenu de notifier au bailleur tous les événements nécessitant son intervention, dans les formes et délais prévues par les textes en vigueur.

Article 25 :

Sont à la charge du locataire, les travaux d'entretien et de réparation courants, nécessaires au fonctionnement du local.

La nature des travaux prévus ci-dessus est fixée par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'habitat.

Article 26 :

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de bail pour couvrir les obligations du locataire vis-à-vis du bailleur, notamment le paiement du loyer, les charges locatives impayées, ainsi que tout dommage pouvant être causé au local loué, le montant de ce dépôt de garantie ne peut être supérieur à deux mois de loyer.

Au terme du bail, la garantie doit être restituée par le bailleur à la récupération des locaux, lorsque l'état des lieux de sortie est accepté par les deux parties, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Si le montant de la garantie est insuffisant, la différence est à recouvrer par le bailleur auprès du locataire par tous les moyens de droit.

Les parties peuvent convenir d'affecter le montant de cette garantie au paiement des derniers mois de loyer.

Article 31 :

A l'expiration du délai prévu à l'article 30 ci-dessus, le président du tribunal compétent peut, à la requête du bailleur, homologuer le commandement de payer et ordonner le règlement du montant dû.

Article 32 :

Le président du tribunal compétent, et en cas d'empêchement celui qui le remplace, homologue le commandement dans un délai de quarante-huit heures à compter de l'enregistrement de la requête.

Article 33 :

Le rejet de la requête d'homologation n'est susceptible d'aucun recours.

Article 34 :

Le rejet de la requête d'homologation n'empêche pas le bailleur de requérir le paiement des loyers et charges impayés, selon les règles de droit commun.

L'homologation du commandement n'empêche pas le locataire à se pourvoir devant le tribunal compétent, selon les mêmes règles de droit commun.

Le tribunal peut, à titre exceptionnel et sur la base d'une requête distincte, ordonner qu'il soit sursis à l'exécution par jugement motivé.

Article 35 :

Le bailleur ayant poursuivi de mauvaise foi la procédure d'homologation, après la réception des sommes dues, fonde l'action du locataire en réparation du préjudice subi.

Section 2 : De la révision du loyer

Article 36 :

Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse.

Le locataire est garant de celui auquel il a sous-loué le local et ne cesse d'être pleinement responsable envers le bailleur de toutes les obligations résultant du contrat de bail.

Le bailleur est fondé à demander la résiliation du contrat de bail et à obliger le locataire de remettre en l'état le local loué, lorsque la sous-location lui a été préjudiciable.

Article 42 :

Section 3 : Des dispositions spécifiques à la cession de bail

Article 43 :

La demande d'autorisation de cession doit être notifiée au bailleur par le cédant et précisant l'identité du cessionnaire.

Article 44 :

La cession de bail doit se matérialiser par un nouveau contrat de bail avec le cessionnaire, fixant les nouvelles conditions du bail.

La conclusion de ce nouveau contrat libère le cédant de toute responsabilité envers le bailleur.

CHAPITRE 5 : DE L'EXTINCTION ET DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Section 1 : De l'extinction du contrat de bail

Article 45 :

Le contrat de bail à durée déterminée prend fin au terme convenu par les parties, et ce après notification écrite du préavis pour congé par le bailleur au locataire.

Toutefois, sur l'initiative du locataire, le bail à durée déterminée peut être rompu par anticipation. Dans ce cas ; celui-ci est tenu d'observer un préavis de deux mois notifié au bailleur par écrit. Le non-respect du préavis donne droit au bailleur à une indemnisation équivalente à deux mois de loyer.

Article 49 :

Le congé est justifié lorsque la démolition ou des réparations importantes, obligeant l'évacuation des lieux sont nécessaires et ce, dans les cas suivants :

- la situation de l'immeuble ne satisfait plus aux conditions sanitaires et sécuritaires ;

- le propriétaire envisage la reconstruction du local ;

- lorsque des mises à jour sont apportées aux documents d'urbanisme, permettant de réaliser des constructions additionnelles, ayant pour conséquence d'augmenter la valeur du local.

Le locataire a un droit préférentiel pour réintégrer les lieux, après leur réparation ou leur reconstruction, à condition, sous peine de déchéance, d'utiliser de ce droit dans les deux mois qui suivent le préavis donné par le bailleur.

Il est tenu compte, pour la fixation du nouveau loyer, soit par accord des parties, soit par décision judiciaire, des dépenses engagées, des aménagements et réparations effectuées, du capital investi et des usages locaux.

Article 50 :

Si le locataire refuse le congé, soit expressément, soit tacitement, en se maintenant dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, le bailleur peut saisir le tribunal pour ordonner son expulsion.

Article 51 :

Lorsque les motifs d'expulsion fondés sur les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 48 ci-dessus se révèlent inexacts, le locataire a droit à des dommages-intérêts, correspondants au préjudice subi du fait de son éviction, fixés par le tribunal compétent.

CHAPITRE 6 : DE LA REPRISE DES LOCAUX ABANDONNES OU VACANTS

Section 1 : De la reprise du local par le bailleur

Article 55 :

Un local est considéré abandonné ou vacant, s'il demeure fermé pendant au moins trois mois à compter :

- du retrait du mobilier du locataire et de ses affaires, en totalité ou en partie ;
- de l'absence du locataire, personnellement ou de son représentant ;
- du décès du locataire ou la perte de sa capacité légale.

Article 56 :

Le local ne peut être considéré comme abandonné ou vacant, si le locataire continue de respecter ses obligations à l'égard du bailleur.

Article 57 :

La demande de reprise des locaux abandonnés ou vacants est présentée par le bailleur au tribunal compétent qui statue en référé.

Article 58 :

Lorsque le locataire ou son représentant se manifeste durant l'exécution de l'ordonnance de reprise, l'agent chargé de l'exécution dresse un procès-verbal informatif, qu'il transmet sans délai au président du tribunal compétent qui peut ordonner le sursis à exécution en l'absence des parties. Le tribunal peut, d'office ou sur requête de la partie demanderesse, ordonner la remise en l'état.

Section 2 : De la reprise du local par le locataire

Article 59 :

Lorsque le locataire ou ses ayants droit, prévus à l'article 52 de la présente loi, se manifestent après l'exécution de l'ordonnance de reprise

Article 65 :

Sous réserve de la procédure décrite dans le présent titre III, la procédure applicable est celle relevant du droit commun.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 66 :

La présente loi entre en vigueur dans un délai de douze mois pour compter de la date de sa publication au Journal officiel.

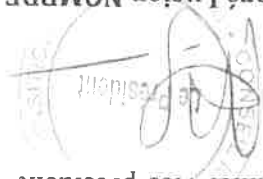
Article 67 :

Sont abrogées à compter du délai fixé par l'article 66 ci-dessus, toutes dispositions antérieures contraires.

Article 68 :

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré en séance publique
à Ouagadougou, le 22 décembre 2015

Pour le Président du Conseil
national de la transition,
Le Premier Vice-président

Honore Lucien NOMBRE

Le Secrétaire de séance


Adama SERE