Ordonnance n° 96-16 du 18 avril 1996, portant Code des baux à loyer.

(Journal Officiel n° 16 du 15 août 1996.)

Le Président du Conseil de Salut National, Chef de l'Etat.

Vu la Proclamation du 27 janvier 1996 ;

Vu l'ordonnance n° 96-001 du 30 janvier 1996, portant organisation des Pouvoirs Publics pendant la période de Transition modifiée par l'ordonnance n° 96-017 du 26 avril 1996.

Le Conseil des ministres entendu ;

Ordonne

TITRE I - DES PRINCIPES GENERAUX ET DU CHAMP D'APPLICATION

Chapitre I : Principes généraux et définition

Article premier - La présente ordonnance régit les rapports entre bailleur et locataires.

Art. 2 - Le droit au logement est un droit fondamental. Le bailleur et le locataire sont soumis au respect équitable et à la justice application des droits et obligations réciproques qui résultent de la présente ordonnance.

Art. 3 - Pour la présente ordonnance, il faut entendre par :

- bail : le contrat de location verbal ou écrit ;
- bailleur : la personne physique ou morale qui met en location un bien ;
- locataire : la personne physique ou morale qui prend en location un bien moyennant un loyer ;
- bien : un logement qui comprend un immeuble avec ou sans meuble ;
- notification : une communication faite :
- verbalement devant un témoin,
- par écrit et transmise devant un témoin, ou contre reçu ;
- par envoi recommandé avec récépissé de réception ou
- par envoi par la voie administrative : transmission par le chef coutumier ou par l'autorité administrative.

Chapitre II - Champ d'application

Art. 4 - Nonobstant toute disposition contraire, la présente ordonnance s'applique aux locations :

- de biens à usage d'habitation, ou à usage mixte : professionnel et d'habitation ;
- de jardins, garages, parkings ou autres dépendances loués comme accessoires au logement ;

- de logements qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial ou un espace agricole, pastoral, de chasse ou de pêche ;

- de logements attribués en raison d'un travail ou d'une fonction spécifique : logements de fonction ou de service.

Toutefois, les dispositions de la présente ordonnance relatives à la durée et à la fin de la location ne sont pas applicables aux logements visés par le dernier tiret.

Art. 5- Ne sont pas soumis à la présente ordonnance :

- les logements mis à la disposition sans contrepartie ;

- les biens loués exclusivement à usage professionnel ;

- les biens loués à usage commercial, les espaces agricoles, pastoraux de chasse ou de pêche, à l'exception des logements qui en font partie ;

- les logements dans un hôtel ou une auberge ;

- les logements à caractère saisonnier, aussi longtemps que la durée, constatée par écrit dans les quinze (15) jours de l'occupation, n'excède pas six (6) mois par année civile.

Art. 6 - Le bail peut être verbal ou écrit.

Les parties fixent librement sa durée.

La preuve testimoniale est admise pour tous les contrats de location soumis à la présente ordonnance.

Les parties contractantes peuvent, pour faciliter la preuve, utiliser le bail-type publié par le ministère chargé de l'habitat.

TITRE II - LES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE LOCATION

Chapitre I - Les obligations du bailleur

Art. 7 - A moins que les deux parties n'en conviennent autrement, le bailleur doit livrer au locataire le bien loué en bon état de propreté.

Toute convention qui oblige le locataire à effectuer des travaux doit être faite avant l'entrée en vigueur du contrat de location. Cette convention doit prévoir la compensation dont bénéficiera le locataire.

Art. 8 - Nonobstant toute convention contraire :

1 - Pendant toute la durée de la location, le bailleur doit entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. Il doit, en outre y faire les réparations nécessaires et urgentes. En font exception cependant celles que l'article 12 ou la convention entre les parties met à la charge du locataire.

2- Si le locataire a notifié au bailleur que des travaux sont nécessaires et si le bailleur ne remplit pas ses obligations dans un délai convenu entre les parties ou

refuse expressément de les faire, le locataire peut recourir à la procédure judiciaire conformément aux dispositions de l'article 11.

Le locataire peut aussi dans ce cas exécuter lui-même les travaux nécessaires ou les faire exécuter par un tiers. Il peut ensuite déduire les dépenses occasionnées par les travaux du prochain loyer ou des prochains loyers, mais seulement sous les conditions suivantes :

- avant d'entreprendre les travaux, il doit notifier les travaux à réaliser et demander l'accord du bailleur sur le devis correspondant à ces travaux. Si le bailleur refuse expressément son accord dans les quinze (15) jours suivant la réception du devis, le locataire peut recourir à la procédure judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 11.

- Si le bailleur donne son accord sur le devis, le locataire doit lui présenter des justificatifs sur les dépenses réellement effectuées.

Art. 9 - Nonobstant toute convention contraire :

1- Le bailleur doit faire jouir paisiblement le locataire du bien loué. Il doit le garantir contre les vices ou défauts qui rendent difficiles ou empêchent l'usage du bien.

2 - Le bailleur doit respecter la vie privée des occupants du bien loué. Il doit notamment s'abstenir de toute visite sauf s'il a été invité ou s'il a un motif sérieux.

3- La visite pour un motif sérieux doit être annoncée avec un préavis de 48 heures au moins. Elle doit être justifiée soit par des travaux d'entretien ou de réparations nécessaires et urgents, soit par la vente ou la location. Dans le dernier cas, les conditions prévues à l'article 34 doivent être observées.

Art. 10- Le bailleur ne peut pendant la durée du bail changer la forme ou la destination du bien loué sans l'accord exprès du locataire.

Cet accord doit comprendre également le consentement du locataire sur l'éventuelle modification du loyer et sur la date de son entrée en vigueur. Faute d'un tel consentement, le loyer reste inchangé.

Art. 11 - Nonobstant toute convention contraire :

1- L'inexécution d'une obligation par le bailleur donne au locataire le droit de demander en justice, outre des dommages et intérêts :

- soit l'exécution de l'obligation par un tiers aux frais du bailleur, avec le cas échéant, l'autorisation de déduire ces frais du prochain loyer ou des prochains loyers ;

- soit la résiliation du contrat, si l'inexécution de l'obligation cause au locataire un préjudice sérieux ;

- soit la diminution du loyer.

2- Sans préjudice des dispositions pénales en vigueur, si le bailleur se livre à l'égard du locataire ou à l'égard de ceux qui occupent de son chef le bien loué, à des actes de menace ou de violence, ou encore à des ingérences dans la vie privée, le juge de paix saisi à cet effet le condamnera à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs à l'équivalent des trois (3) mois de loyer.

Si le bailleur a sans titre judiciaire, expulsé ou fait expulser un locataire du bien loué les dommages et intérêts ne pourront être inférieurs à l'équivalent de six (6) mois de loyer.

Chapitre II - Les obligations du locataire

Art. 12 - Le locataire doit user du bien loué en bon père de famille. Il ne doit pas en changer la forme ou la destination sans l'accord exprès du bailleur, même si la modification constitue une amélioration. Il doit se comporter en bon voisin.

Le locataire doit restituer le bien loué à la fin du contrat conformément aux articles 38 à 42 de la présente ordonnance.

Le locataire doit effectuer les petites réparations notamment concernant :

- l'entretien de la robinetterie ;
- la petite plomberie ;
- les petits travaux électriques (notamment les changements d'interrupteurs, de prises et d'ampoules).

Les réparations sont réputées petites seulement si les dépenses nécessaires pour les effectuer ne dépassent pas dix pour cent (10 %) du loyer mensuel.

Par ailleurs, le locataire doit effectuer les réparations de dégradations et des pertes dont il est responsable conformément au paragraphe 4 ci-après. Toutes autres réparations sont à la charge du bailleur conformément à l'article 8.

Le locataire est responsable des dégradations et des pertes survenues pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ne sont pas de son fait. Il est responsable de celles causées par les personnes habitant avec lui et ses sous-locataires.

Il n'est pas responsable notamment des dégradations et des pertes causées par un tiers, par la force majeure ou par le vieillissement normal.

La force majeure dans ce sens est tout événement imprévisible et irrésistible qui n'est pas causé par le locataire. Il peut être causé notamment par la nature.

Ainsi, les réparations des dégradations causées par la pluie, le vent ou les inondations sont à la charge du bailleur, dans la mesure où la négligence du locataire n'y a pas contribué.

Art. 13 - Le locataire doit payer le loyer tous les mois, au plus tard le huitième (8è) jour du mois suivant celui auquel il se rapporte.

Si le locataire ne peut pas payer le loyer à l'échéance ; il peut demander un délai de paiement raisonnable au juge de paix, si le bailleur lui-même ne lui accorde pas un tel délai. Il ne peut faire la demande qu'avant la fin du mois ou de la période qui aurait dû être couverte par le loyer.

Cette demande ne sera considérée que si elle se fonde sur des circonstances exceptionnelles survenues indépendamment de la volonté du locataire. La personne appelée à trancher le litige appréciera pour quel loyer à venir, et jusqu'à quelle date le locataire pourra bénéficier de ces délais de paiement. En aucun cas, le délai additionnel de paiement ne pourra excéder deux (2) mois et concerner plus qu'un (1) mois de loyer.

Les prestations en nature doivent aussi s'effectuer aux échéances convenues. Le locataire pourra user de la faculté offerte au paragraphe 2 ci-dessus s'il rencontre des circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Art. 14 - Le locataire doit permettre au bailleur d'effectuer les réparations nécessaires et urgentes.

Si ces réparations entraînent des travaux à l'intérieur du bien loué pendant plus de trente (30) jours, le locataire peut opter pour la rupture du contrat sans préavis.

Le locataire doit notifier au bailleur sans délai toute réparation devenue nécessaire et urgente. A défaut, il pourra être tenu responsable des conséquences de son inaction.

Art. 15 - Nonobstant toute convention contraire :

1. L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au bailleur le droit de demander en justice, outres les dommages et intérêts :

- soit l'exécution de l'obligation, si les circonstances et la situation du locataire le permettent, moyennant éventuellement l'acceptation de délais ;

- soit la résiliation du contrat, si l'inexécution de l'obligation cause au bailleur un préjudice sérieux.

2. Sans préjudice des dispositions pénales en vigueur, si le locataire se livre à l'égard du bailleur à des actes de menace ou de violence, le juge de paix le condamnera à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs à l'équivalent de trois (3) mois de loyer.

Chapitre III : La sous-location

Art. 16 - Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie du bien loué sans le consentement exprès du bailleur.

Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'en cas d'insolvabilité du sous-locataire proposé ou pour un autre motif sérieux. En outre, il peut le refuser si le

sous-locataire proposé a été condamné au cours des cinq (5) dernières années pour inexécution de ses obligations de locataire.

Le locataire principal reste tenu envers le bailleur des obligations du sous-locataire.

Le sous-locataire est tenu envers le bailleur principal jusqu'à concurrence du loyer convenu avec le locataire principal et des autres obligations de la sous location. Il ne peut pas opposer au bailleur des paiements au locataire principal de plus de deux mois de loyer faits par anticipation.

En cas de sous-location conforme aux règles du présent article, le sous-locataire dispose des mêmes droits et obligations que le locataire principal.

TITRE III - DE LA TARIFICATION ET DE L'EXECUTION DU CONTRAT DE LOCATION

Chapitre I : La tarification des loyers et les charges

Section I : La tarification des loyers

Art. 17 - Des critères de tarification applicables sur l'ensemble du territoire du Niger seront déterminés par décret sur proposition d'une commission nationale de tarification regroupant les représentants de l'administration, des locataires, des bailleurs et des associations de défense des droits de l'homme.

Des loyers minimaux et maximaux pour une localité spécifique, et, pour une durée déterminée sont fixés par arrêté du chef de la collectivité territoriale sur proposition d'une commission locale de tarification constituée suivant les dispositions du 1er alinéa.

1. Le loyer est fixé librement par les parties au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du contrat dans la fourchette prévue par l'arrêté.

2 - Si le loyer a été fixé avant l'entrée en vigueur de l'arrêté visé au paragraphe précédent, ou s'il est contesté, le juge de paix recherche la commune volonté des parties. S'il ne peut pas la constater, il détermine le loyer en tenant compte notamment des loyers pratiqués dans la localité.

Art. 18 - Nonobstant toute convention contraire,

1- Le loyer convenu ne peut être révisé qu'une seule fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location.

2- Cette révision se fait par accord exprès des deux parties. Si elles ne trouvent pas d'accord, le bailleur et le locataire peuvent demander au juge de paix de fixer le nouveau loyer. Il le fixe en prenant en compte le loyer convenu et l'évolution des loyers ainsi que des coûts de vie depuis la dernière révision.

Un coefficient maximum de révision pour une localité spécifique et pour une durée déterminée peut être fixé par arrêté du chef de la collectivité territoriale sur proposition de la commission tripartite.

3- Cette révision doit être demandée par la partie intéressée. Elle s'applique seulement aux loyers dus après la demande.

4- Si un nouveau loyer a été convenu conformément à l'article 10, ce loyer sera révisé au plus tôt une année après son entrée en vigueur.

Art. 19 - Toute convention prévoyant une sanction financière ou une majoration des loyers échus en cas de non-paiement est réputée nulle.

Section II - Les charges

Art. 20 - Sont à supporter par le bailleur toutes charges, toutes taxes, tous impôts dus à raison de la propriété et des revenus qu'elle produit notamment :

- les charges pour les réparations excédant 10 % du loyer mensuel ;
- les charges pour la vidange des fosses d'aisance ;
- le placement des compteurs ;
- la taxe sur la valeur locative ;
- les contributions foncières.

Art. 21 - Sont à supporter par le locataire les droits d'enregistrement et de timbres, les charges et les impôts dus à raison de l'usage, d'un service ou d'un avantage tiré du bien loué notamment : les charges pour toutes consommations d'eau et d'électricité y compris la location des compteurs.

Art. 22 - Nonobstant toute convention contraire :

1 - les charges à supporter par le locataire doivent correspondre à des dépenses réelles. Elles peuvent faire l'objet de provisions mensuelles. Elles doivent être établies dans un décompte et être justifiées par le bailleur au moins une fois par an. Le décompte et les justificatifs doivent être fournis dans les trois (3) mois qui suivent la période concernée.

2- dans certains cas, le bailleur peut offrir au locataire la possibilité de consulter les justificatifs dans les bureaux du gérant de l'immeuble au lieu de les fournir au locataire. Ce sont les cas seulement où le bien loué fait partie d'un immeuble à appartements multiples et où sa gérance est assurée par un gérant qui peut être une personne physique ou morale lequel a ses bureaux dans la même localité.

Art. 23 - Si le bailleur a perçu des sommes sans les affecter au paiement des charges qu'elles devaient couvrir, le locataire peut demander au juge de paix de condamner le bailleur au paiement de ces charges. Le locataire peut aussi demander la résiliation du contrat aux torts du bailleur ou des dommages et intérêts au moins équivalents aux trois (3) derniers mois de loyer.

Le bailleur peut en outre être condamné à faire placer et rouvrir à ses frais des compteurs individuels, notamment d'eau et d'électricité.

Art. 24 - Le bailleur ne peut suspendre ou faire suspendre la fourniture d'électricité ou d'eau sans autorisation préalable du juge de paix à moins que la suspension ne soit indispensable pour l'exécution des réparations nécessaires et urgentes.

Toute suspension de fourniture du fait du bailleur intervenue sans qu'elle ait été autorisée, l'expose à payer au locataire privé d'électricité ou d'eau l'équivalent d'un mois de loyer, et de rétablir sans délais l'électricité ou l'eau.

Chapitre II - L'état des lieux et la garantie locative

Section I - L'état de lieux au début du contrat

Art. 25 - Le locataire et le bailleur peuvent chacun exiger qu'un état des lieux détaillé soit établi contradictoirement et à frais communs.

Cet état des lieux est rédigé par les parties ou par un tiers choisi par elles pour ses compétences, soit pendant le temps où le bien loué est inoccupé, soit au cours du premier mois d'occupation.

La décision est communiquée sans délai à l'expert désigné qui notifie une invitation aux parties à être présentes ou représentées sur les lieux loués, dans les huit (8) jours.

Art. 26 - Si des modifications importantes ont été apportées au bien loué après l'établissement d'un état des lieux, chacune des parties peut demander un avenant à l'état des lieux.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix pourra désigner un expert pour établir l'avenant. Il statue en procédure d'urgence.

Le cas échéant, le juge de paix fixera également, les frais et honoraires de l'expert qui seront supportés à frais communs.

La demande doit être introduite au plus tard deux (2) mois après la fin des travaux.

La décision est communiquée sans délai à l'expert désigné qui notifie une invitation aux parties à être présentes ou représentées sur les lieux loués, dans les quinze (15) jours.

Section II - Le dépôt de la garantie locative.

Art. 27 - Lorsque la convention entre les parties prévoit une garantie locative, une somme d'argent correspondant au montant de la garantie doit être déposée dans un compte d'épargne.

Le compte est ouvert au nom du bailleur et à ses frais. Il doit être séparé de ses autres comptes et désigné comme un compte de garantie locative. Il doit s'agir d'un

compte produisant des intérêts. Les intérêts produits sont crédités à ce compte de garantie. Le locataire peut exiger des copies de relevés de compte.

Pendant toute la durée du contrat de location, il ne peut être ouvert qu'un seul compte de garantie.

Art. 28 - Lors de la résiliation du contrat, le bailleur est en droit d'utiliser la somme sur le compte de garantie pour couvrir les sommes qui lui sont dues par le locataire. Il peut s'agir notamment de loyers échus ou de dépenses pour réparer des dégradations ou pertes pour lesquelles le locataire est responsable. Le bailleur doit observer les dispositions de l'article 41 de la présente ordonnance.

Chapitre III - L'accès et le maintien dans les lieux loués.

Art. 29 - Nonobstant toute convention contraire, le locataire a le droit d'occuper les lieux dès le premier jour du mois pour lequel le premier loyer est dû.

Le locataire ne peut être évincé du bien loué qu'en vertu d'une décision de justice. Tout contrevenant sera condamné conformément aux dispositions de l'article 11, paragraphe 2.

Si l'autorité publique veut exproprier le bien loué et évincer le locataire, ceci ne peut être exécuté que moyennant l'allocation préalable d'une juste indemnité au locataire par elle. Cette indemnité est fixée en procédure contradictoire par le tribunal de première instance. Elle ne peut pas être inférieure aux trois (3) derniers mois de loyer.

Art. 30 - Nonobstant toute convention contraire, tout locataire qui aura justifié d'une occupation continue d'au moins cinq (5) ans pourra se prévaloir d'un droit de préemption en cas de vente du bien loué.

En cas de vente du bien loué, le contrat de location n'est pas affecté et l'acquéreur devient le nouveau bailleur. Le nouveau bailleur a vis-à-vis du locataire les droits et obligations résultant du contrat. Il est tenu de notifier au locataire la date de l'acquisition définitive du bien loué.

S'il avait été convenu entre le précédent bailleur et le locataire que celui-ci exécuterait des prestations en nature, partiellement ou entièrement, le locataire peut en demander au nouveau bailleur la conversion en espèces.

La nouvelle modalité pourra faire l'objet d'un avenant à l'ancien contrat.

A défaut d'accord, le juge de paix fixera le loyer.

Art. 31 - Nonobstant toute convention contraire, le contrat de location n'est pas résilié par le décès du bailleur ni par celui du locataire.

En cas de décès du bailleur, le contrat continue tous ses effets à l'égard de ses héritiers.

En cas de décès du locataire, les droits et les obligations du locataire passent aux personnes de la famille du locataire qui habitaient avec lui dans le bien loué. Elles sont obligées solidairement à payer le loyer dû pour les périodes postérieures au décès et à remplir les autres obligations nées après le décès.

Chacune des personnes qui habitait le bien loué avec le défunt et qui n'est pas parmi ses héritiers peut déclarer qu'elle ne veut pas succéder au contrat de location. Cette déclaration doit être, notifiée au bailleur dans les deux mois suivant le décès. La personne qui fait cette déclaration cesse d'être obligée par le contrat de location pour la période suivant sa déclaration.

Si chacune de ces personnes a fait la déclaration visée au paragraphe 3 ci-dessus ou si personne n'habitait le logement avec le locataire décédé, les droits et obligations du contrat passent aux héritiers du locataire. Ceux-ci peuvent résilier le contrat avec un préavis d'un (1) mois par notification au bailleur dans les trois (3) mois suivant le décès.

TITRE IV - DE LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION

Chapitre I - La fin du contrat de location

Section I - Comment mettre fin au contrat

Sous- section I - Le contrat à durée indéterminée :

Art. 32 - Si les parties n'ont pas fixé la durée du contrat, il peut être mis fin au contrat par accord entre les parties ou en notifiant à l'autre un préavis de trois (3) mois si le congé est donné par le bailleur et d'un (1) mois si le congé est donné par le locataire.

Le préavis commence à courir le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Sous-section II - Le contrat à durée déterminée.

Art. 33 - Si la durée du contrat a été fixée, le contrat prend fin au terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner un congé. Il peut être mis fin au contrat avant ce terme par accord des parties.

Si après le terme fixé, le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, il est censé continuer à louer le bien dans les mêmes conditions. Toutefois, le contrat sera prolongé d'une durée indéterminée, et, en conséquence, les délais de préavis seront ceux fixés à l'article 32.

Si le bailleur confirme le congé au locataire avant le terme fixé, celui qui se maintient dans le bien loué au-delà de ce terme, occupe le bien sans titre. Il sera tenu de payer une indemnité d'occupation égale à un mois de loyer.

Si le bailleur a marqué opposition immédiate au maintien du locataire dans les lieux après le terme fixé, le juge de paix fera sortir le locataire qui, en plus paiera une indemnité d'occupation pour le temps passé après le terme fixé.

Le locataire peut mettre fin au contrat même avant son terme s'il doit quitter la localité du bien loué, notamment à cause d'une mutation ou pour une raison grave. La période de préavis est celle de l'article 32, sauf dans les cas de mutation subite où le préavis doit être donné aussitôt après l'annonce de la mutation.

Sous-section III - La visite des lieux

Art. 34 - Nonobstant toute convention contraire : trois (3) mois, au plus tôt, avant la fin du contrat, le bailleur peut faire visiter le bien loué une fois par semaine pendant une (1) heure au maximum. Les heures de visite sont à convenir avec le locataire.

Le locataire peut renseigner librement les visiteurs.

A défaut d'accord, le juge de paix réglera les modalités de ces visites.

Les mêmes modalités sont applicables en cas de mise en vente du bien loué. Toutefois, si après la période de trois mois, le bien n'est pas vendu, les visites peuvent, à la demande du locataire, être réduites à une fois par quinzaine pendant une heure au maximum.

Sous-section IV - Le logement accessoire :

Art. 35 - Les contrats visés à l'article 4, paragraphe 3, concernant des logements faisant partie d'un ensemble ou des logements de fonction ou de service peuvent être résiliés quand le contrat principal a pris fin.

Nonobstant toute convention contraire, le locataire a le droit d'occuper un des logements visés ci-dessus pendant 30 jours après la résiliation.

En cas de maintien dans ces logements pendant lesdits 30 jours, il est dû une indemnité équivalente à un (1) loyer mensuel. Elle est calculée seulement sur le loyer à payer en espèces. Si une compensation en nature avait été convenue, elle ne doit plus être exécutée pendant ce délai d'occupation.

Sous-section V - La résolution judiciaire

Art. 36 - Nonobstant toute convention contraire : le juge de paix peut résilier le contrat de location à la demande du locataire qui doit faire face à une situation exceptionnelle, imprévisible et indépendante de sa volonté. Il peut aussi résilier le contrat dans les cas prévus aux articles 11 et 15.

Le juge de paix convoque les parties et statue en procédure d'urgence. Il apprécie la durée du préavis et l'éventuelle indemnité de résiliation due au bailleur.

Art. 37 - Nonobstant toute convention contraire,

En résiliant un contrat de location aux torts du locataire ou du bailleur, le juge de paix peut accorder au locataire un délai pour faciliter la recherche d'un logement.

Il déterminera dans ce cas l'indemnité d'occupation qui sera due au bailleur.

La résiliation du contrat de location prononcée aux torts d'une des parties entraîne sa condamnation à une indemnité de résiliation. Le montant de l'indemnité

est laissée à l'appréciation du juge de paix, excepté lorsque des minimums ont été imposés par les articles 11, 15,23, 24 et 29.

Section II - La libération du bien loué

Sous-section I - L'état des lieux à la sortie :

Art. 38 - Nonobstant toute convention contraire : s'il n'a pas été dressé d'état des lieux détaillé à l'entrée, le bien loué est présumé avoir été délivré au locataire dans l'état où il se trouve à la fin du contrat de location.

Le bailleur peut cependant fournir la preuve que le bien loué était en meilleur état à l'entrée qu'à la sortie.

Art. 39 - Nonobstant toute convention contraire :

Si un état des lieux détaillé a été dressé à l'entrée, le locataire doit restituer le bien loué tel qu'il l'a reçu d'après cet état des lieux, tout en tenant compte du vieillissement normal ou de la force majeure ou encore d'un éventuel avenant.

Le locataire et le bailleur peuvent chacun exiger qu'un état des lieux de sortie soit établi contradictoirement et à frais communs. La rédaction de cet état des lieux de sortie est réglée selon la procédure prévue à l'article 25, paragraphe 2 et à l'article 26 alinéa 2. Dans ce cas, le juge de paix doit être saisi au plus tard dans les trente (30) jours qui suivent la libération du bien.

Si des travaux de remise en état doivent être exécutés dans le bien loué après le terme fixé ou si le bien loué n'a pu être libéré au terme fixé, le juge de paix apprécie l'indemnité d'indisponibilité qu'il mettra à la charge du locataire.

Art. 40 - Si le locataire a procédé à des améliorations intégrées au bien loué avec l'accord du bailleur, la plus-value sera convertie en espèces au profit du locataire. Si les parties ne sont pas d'accord sur le montant, il est fixé par le juge de paix.

Si ces améliorations intégrées au bien loué ont été apportées sans l'accord ou à l'insu du bailleur, ce dernier pourra choisir entre les faire enlever aux frais du locataire ou les garder. S'il choisit la deuxième alternative, la disposition du paragraphe 1 ci-dessus est appliquée.

Sous-section II - La restitution de la garantie

Art. 41 - Nonobstant toute convention contraire : le bailleur doit restituer au locataire le cas échéant, la garantie locative et les intérêts produits par celle-ci. Il doit le faire au plus tard dans les trois (3) mois suivant la libération du bien loué.

Le bailleur peut déduire les sommes qui lui sont dues par le locataire. Il doit présenter au locataire un décompte détaillé et justifié de ces sommes au plus tard dans les trois (3) mois suivant la libération du bien loué.

Passé ce délai, le juge de paix ordonne la restitution de la garantie, quitte au bailleur à justifier son retard et les sommes réclamées. Dans ce cas la banque est

autorisée à débourser la somme indiquée au locataire même en absence d'instruction du bailleur.

Sous-section III- La remise des clés

Art. 42 - En quittant le bien loué au terme fixé, le locataire doit remettre toutes les clés à la disposition du bailleur. Les clés comprennent les cadenas ou tout autre moyen de fermeture.

Le locataire remet les clés au bailleur. Il peut les remettre aussi à l'expert désigné pour dresser l'état des lieux libérés. La personne à laquelle il les remet doit lui donner un accusé de réception ou le confirmer devant un témoin.

Chapitre II- La procédure de règlement des litiges

Art. 43 - Sont compétents pour concilier les parties dans les litiges :

- le chef de la collectivité coutumière où se trouve le bien loué ou occupé ;
- l'autorité administrative du lieu où se trouve le bien loué ou occupé ;
- le juge de paix du lieu où se trouve le bien loué ou occupé.

Est compétent pour statuer sur les litiges, le juge de paix du lieu où se trouve le bien loué ou occupé.

Les litiges relatifs au contrat de location au sens du paragraphe précédent comprennent toutes demandes étroitement liées à ce contrat. Ils comprennent aussi des demandes en paiement d'indemnité d'occupation et des demandes d'expulsion d'une personne d'un bien occupé sans droit.

Chacune des parties peut faire appel de la décision rendue par le juge de paix. L'affaire serait portée dans ce cas devant le tribunal de première instance ou la section. L'appel doit être formé au plus tard un mois après la notification de la décision par déclaration au greffe de la juridiction qui a rendu la décision.

Art. 44 - La demande est introduite sur requête ou par comparution des parties. Elle peut l'être également par citation.

La requête est verbale ou écrite : elle est adressée au greffier et doit lui permettre de connaître :

- les noms et les adresses des deux parties
- le lieu où se trouve le bien en litige ;
- l'objet et les raisons de la demande.

Nonobstant toute réglementation ou convention contraire, le greffier est tenu de convoquer les parties par notification dans un délai de quinze (15) jours suivant la demande.

Art. 45 - Avant tout débat, le juge de paix doit tenter de concilier les parties.

Les parties peuvent se faire représenter par un conjoint, un parent jusqu'au second degré, ou par un avocat.

Si la partie défenderesse ne répond pas à la convocation ou si la conciliation est impossible, le juge rend son jugement au plus tard dans le mois de la clôture des débats.

A l'audience fixée par la première convocation, le juge de paix peut remettre la cause, mais au plus tard à un (1) mois. Il peut le faire d'office ou à la demande de l'une des parties.

Les parties sont reconvoquées par une notification. La cause ne peut être remise une seconde fois, sauf circonstances exceptionnelles.

Art. 46 - Lorsqu'il est prévu que le juge de paix statue en procédure d'urgence, la procédure est identique à celle prévue aux articles 44 et 45.

Toutefois, les parties doivent être convoquées entre le 2ème et 4ème jour de la demande. La décision doit être rendue dans les huit (8) jours de la clôture des débats. La cause peut être remise une seule fois et au plus tard à huit (8) jours.

La décision rendue en procédure d'urgence peut être exécutée provisoirement, même si un recours contre la décision reste possible. L'exécution ne nécessite pas une caution.

Dans les cas d'absolue nécessité, les délais du paragraphe 1 peuvent être encore abrégés par le juge de paix qui peut également ordonner l'exécution immédiate de la décision.

Art. 47 - Les décisions sont notifiées aux parties dans les 48 heures.

Toute décision du juge de paix est susceptible d'opposition ou d'appel devant le tribunal de première instance ou la section. L'opposition ou l'appel doit être formé au plus tard un mois après la notification de la décision.

En procédure d'urgence, le jugement en appel est rendu selon les délais prévus à l'article 46 paragraphe 1.

Art. 48 - Nonobstant toute réglementation ou toute convention contraire :

Toute action fondée en tout ou partie sur la présente ordonnance se prescrit pour un an, à compter des faits qui l'ont motivée.

Cette prescription est interrompue par toute notification ou signification.

Art. 49 - Pour toutes questions non réglées par la présente ordonnance, les règles de procédure de la juridiction civile sont appliquées.

TITRE V - DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 50 - Des décrets pris en Conseil des ministres déterminent en tant que de besoin les modalités d'application de la présente ordonnance.

Art. 51 - Nonobstant toute réglementation ou convention contraire :

Les parties liées par un bail écrit disposent de six (6) mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance pour remplacer celui-ci par le "bail-type " annexé

à la présente ordonnance étant entendu que resteront d'application toutes les mentions tels la durée et le prix du loyer compatibles avec les dispositions de cette ordonnance.

L'article 25, relatif à l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée, et l'article 27, relatif au dépôt d'une garantie locative, ne s'appliquent qu'aux contrats de location signés après l'entrée en vigueur la présente ordonnance.

La présente ordonnance abroge le décret n° 52-764 du 30 juin 1952, portant réglementation des loyers des locaux d'habitation en Afrique Occidentale Française.

Art. 52 - La présente ordonnance sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée suivant la procédure d'urgence.

Fait à Niamey, le 18 avril 1996
Le Président du Conseil de Salut National

Général de brigade Ibrahim Maïnassara Baré