

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR, en temps utile, par lettre remise contre décharge ou par téléphone, des grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer dans les lieux loués.

Lorsque le BAILLEUR refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le PRENEUR peut se faire autoriser par la juridiction compétente, statuant à bref délai, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du BAILLEUR. Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

En mettant fin au bail, le PRENEUR, un (1) mois avant la fin de la location, devra faire établir contradictoirement avec le BAILLEUR, lui-même étant présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombant. À défaut d'exécution, le PRENEUR devra régler le montant desdites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

## **B. Droits et obligations du BAILLEUR**

Le BAILLEUR ne sera tenu d'exécuter, au cours du bail, que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et urgentes (toiture, gros œuvres, etc.) ; toutes autres réparations quelles qu'elles soient, restant à la charge du PRENEUR.

Outre les dommages résultant de vices de construction, le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dégâts ou accidents occasionnés par fuite d'eau ou de gaz et par l'humidité et généralement pour tous autres cas de force majeure ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le PRENEUR devra aviser, en temps utile le BAILLEUR, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail. En raison du caractère de cas fortuit et de cas de force majeure que revêtent en Côte d'Ivoire les tornades, le BAILLEUR ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a été mis en demeure depuis huit (8) jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Le PRENEUR souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires que le BAILLEUR serait tenu d'effectuer au cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état du bien donné à bail, ni en restreindre l'usage.

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.

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

**ARTICLE 12 – DEGRADATIONS ET VOLs.** Le PRENEUR est responsable de toutes les dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par lui, par son personnel ou par des tiers dans les locaux loués et il en supportera les conséquences.