

LOI N° 2018-12 DU 02 JUILLET 2018

portant régime juridique du bail à usage
d'habitation domestique en République du
Bénin.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du
24 avril 2018 ;

La Cour constitutionnelle ayant rendu la décision de conformité à la
Constitution DCC 18-132 du 21 juin 2018, le Président de la République
promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

DES DEFINITIONS ET DU DOMAINE D'APPLICATION

CHAPITRE PREMIER

DES DEFINITIONS

Article 1^{er}: Au sens de la présente loi qui s'applique à la chose
immobilière, on entend par :

- Bail : contrat de louage par lequel l'une des parties appelée bailleur
s'engage, moyennant un prix que l'autre partie appelée preneur s'oblige à
payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une
chose mobilière ou immobilière ;
- Bail à usage d'habitation : bail qui concerne la location d'un
immeuble destiné à usage d'habitation domestique ;
- Agent immobilier : intermédiaire qui intervient habituellement dans les
opérations juridiques portant sur les biens immobiliers ;
- Loyer : prix que doit payer le preneur dans le contrat de bail en
contrepartie de la jouissance de l'immeuble ou de l'appartement loué ;
- Propriétaire ou bailleur : personne qui donne à bail le bien immeuble
dont elle est le propriétaire ;



- Locataire ou preneur : personne qui reçoit la jouissance d'un immeuble en vertu d'un contrat de bail.

CHAPITRE II

DU DOMAINE D'APPLICATION

Article 2 : La présente loi est applicable à tous les baux portant sur des locaux ou immeubles qui servent de logement à une personne vivant seule ou avec sa famille et les personnes dont elle a la charge.

Article 3 : La présente loi ne s'applique pas aux :

- baux à usage professionnel et à leurs dépendances y compris le fonds de commerce, régis par l'Acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général ;

- habitations occupées comme logements de vacances pendant une période saisonnière ou temporaire ;

- logements sociaux ;

- habitations occupées de façon provisoire et fournies dans les hôtels, les motels, les auberges, les maisons de chambres pour touristes ou centres d'accueil ou encore dans d'autres habitations similaires ;

- habitations que les personnes occupent à des fins pénales ou thérapeutiques ou à des fins de réadaptation ou de réhabilitation, ou afin de recevoir des soins ;

- habitations fournies afin de permettre aux personnes qui sont dans le besoin d'avoir un abri temporaire ;

- habitations fournies dans des hôpitaux, des établissements de soins palliatifs, des centres ou foyers de soins personnels ;

- habitations fournies par des établissements d'enseignement à leurs étudiants ;

- habitations fournies par des établissements religieux aux fins desquelles ils sont constitués.

Article 4 : Les dispositions de la loi n° 2017-02 du 16 mars 2017 relative au crédit-bail en République du Bénin sont applicables aux immeubles objet de la présente loi.

4

TITRE II
DE L'ACCES AU BAIL
CHAPITRE PREMIER
DES PRINCIPES ET REGLES APPLICABLES

Article 5 : Nul ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine ethnique, son identité, son sexe, sa situation professionnelle, sa situation matrimoniale, son handicap, ses opinions politiques, sa race ou sa religion.

Article 6 : En cas de litige relatif à l'application de l'article 5 ci-dessus, la personne qui se voit refuser la location d'un logement peut agir en justice. Le président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble saisi en référé prend, dans le mois de sa saisine, toutes les mesures qu'il estime utiles pour l'installation de la personne dans les lieux en location.

CHAPITRE II
DU CONTRAT DE BAIL
SECTION 1
DE LA CONCLUSION DU BAIL

Article 7 : Le contrat de bail est écrit. Il est signé par le bailleur et le preneur ou par leurs représentants dûment mandatés.

Pour l'application de la présente disposition, le Ministre en charge de l'habitat en collaboration avec les Maires mettent à la disposition des administrés des formulaires types de contrat de bail à usage domestique dont les clauses doivent être conformes à la présente loi.

Le consentement réciproque est obligatoire pour la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.

Article 8 : Lorsque le bail est conclu avec plusieurs locataires, chacun y appose sa signature.

Article 9 : Si le bien loué est commun aux époux propriétaires, un seul des conjoints peut signer le contrat de bail.

Article 10 : Lorsque le bien est en indivision, le ou les liquidateurs, administrateurs des biens ou les indivisaires gérant signent le contrat de bail. Ce contrat est opposable aux autres indivisaires.

Article 11 : Si le bien loué est grevé d'usufruit, seul l'usufruitier a le pouvoir de signer le bail.

Article 12 : Le contrat de bail est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

Article 13 : L'état des lieux d'entrée ou de sortie est établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire lors de la remise des clés.

Cet état des lieux prend la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte d'huissier à la charge des parties.

Pour le cas d'un acte sous-seing privé, chaque exemplaire de l'état des lieux soit d'entrée soit de sortie est daté et signé des parties au contrat.

Pour le cas d'un acte d'huissier, la minute de l'état des lieux soit d'entrée soit de sortie est visée par les parties au contrat.

L'état des lieux d'entrée est annexé au contrat de bail.

SECTION II

DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 14 : Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité.

Article 15 : Le bailleur fait procéder à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

Les grosses réparations sont des interventions importantes portant notamment sur des murs en élévation, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques, des puisards et autres ouvrages d'assainissement.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le locataire peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant en référé, en cas d'échec de toute tentative de conciliation dans un délai de huit (08) jours.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente.

Article 16 : Lorsque le bailleur refuse d'effectuer les grosses réparations qui lui incombent, le locataire peut se faire autoriser par le président de la juridiction compétente, statuant en référé, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, le président de la juridiction compétente, statuant en référé, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

Article 17 : Le bailleur est responsable envers le locataire du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés.

Article 18 : Le locataire est tenu d'exploiter les locaux pris à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail.

Article 19 : Le locataire est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

CHAPITRE III

DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

Article 20 : Constituent des opérations immobilières :

- l'achat, la vente, la location, la sous-location en nue ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières, donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- l'achat et la vente des parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

- la gestion immobilière.

42

SECTION I

DES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

Article 21 : Peuvent être agents immobiliers, les personnes de nationalité béninoise remplissant les conditions d'exercice de la profession commerciale.

L'exercice de la profession d'agent immobilier est subordonné à l'inscription au registre des agents immobiliers tenu par le ministre en charge de l'habitat et à l'obtention d'une carte professionnelle délivrée par la même autorité.

L'agent immobilier doit justifier d'une police d'assurance couvrant les risques professionnels.

Les modalités d'inscription au registre des agents immobiliers, d'attribution de la carte professionnelle ainsi que celles relatives à la police d'assurance sont déterminées par voie réglementaire.

Article 22 : Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a fait l'objet d'une condamnation judiciaire devenue définitive par une juridiction nationale ou étrangère pour des atteintes à la confiance des personnes, des infractions contre la fortune d'autrui ou pour faillite.

SECTION II

DES RAPPORTS ENTRE L'AGENT IMMOBILIER ET LES CONTRACTANTS

Article 23 : Dans le cadre de ses rapports avec les contractants, l'agent immobilier agit sur la base d'un mandat négocié d'accord parties, conformément au droit commun.

Le mandat est rédigé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties à l'acte, puis soumis à la formalité d'enregistrement de droit commun.

Chaque original doit indiquer le nombre d'originaux établis et comporter la mention du numéro d'inscription de l'acte sur le registre des mandants tenu par l'agent immobilier. Chacune de ces formalités est requise sous peine de nullité du mandat.

Le mandat peut être révoqué même s'il fait l'objet d'un commencement d'exécution. Toutefois, cette révocation doit être précédée

d'un préavis notifié au contractant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, trente (30) jours à l'avance à compter de la date de l'accusé de réception ou de la notification de l'exploit d'huissier.

Article 24 : Le mandat précise les conditions dans lesquelles l'agent immobilier est habilité à recevoir les fonds, les conditions de la reddition des comptes et celles de sa rémunération avec mention de la personne appelée à supporter cette charge.

Il précise également les engagements qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'opération, que le mandant a sur l'immeuble vis-à-vis des tiers.

Article 25 : Sous peine de nullité, le mandat doit être limité dans le temps.

Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation doit être écrite.

Lorsque le mandat est assorti d'une clause de tacite reconduction, la durée de la prorogation est égale à la période initiale de validité du mandat.

Article 26 : Si le mandat comporte l'autorisation pour l'agent immobilier de s'engager pour le compte du mandant dans une opération déterminée, il doit en être expressément fait mention.

SECTION III

DES OBLIGATIONS DE L'AGENT IMMOBILIER

Article 27 : L'agent immobilier est tenu d'exécuter la mission qui lui est confiée avec diligence et expertise. L'exécution est appréciée par rapport à l'étendue du mandat qui lui a été confié.

L'agent immobilier exécute lui-même sa mission. Toutefois, il peut s'adjoindre tout collègue ou coursier de son choix.

Article 28 : Il est interdit à l'agent immobilier de se rendre directement ou par personne interposée acquéreur ou locataire du bien dont il a la charge de la vente ou de la location.

SECTION IV

DE LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER

Article 29 : La commission de l'agent immobilier est librement fixée entre les parties.

Toutefois, lorsque l'agent immobilier met seulement en relation les parties pour la conclusion du bail, la commission ne peut excéder 50% du loyer mensuel.

Lorsque l'agent immobilier gère l'unité locative au nom et pour le compte du bailleur, la commission mensuelle ne peut excéder 10% du loyer mensuel.

Article 30 : Outre les frais qu'il reçoit pour charges administratives conformément aux modalités fixées par voie réglementaire, l'agent immobilier est rémunéré de ses diligences par commission.

Les conditions de rémunération doivent dans tous les cas être précisées dans le mandat.

La commission est accordée lorsque l'agent rapporte la preuve du caractère déterminant de son intervention et du caractère définitif du contrat conclu.

Article 31 : L'agent immobilier ne peut recevoir aucune somme autre que celle pour laquelle les parties se sont engagées.

Article 32 : En cas de pluralité d'agents immobiliers, seul celui par l'entremise duquel l'opération a été définitivement conclue a droit à la commission.

Article 33 : Une exécution partielle de la mission par l'agent immobilier peut conduire le juge des référés à réduire la commission convenue, notamment si les parties ont négocié directement entre elles sans son intervention, sous réserve de la faute des parties ayant empêché la réalisation complète de la mission.

Article 34 : Est puni d'une amende de cinquante mille (50 000) francs CFA à un million (1 000 000) de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de cinq cent mille (500 000) francs à deux millions (2 000 000) de francs CFA et d'un emprisonnement de dix (10) jours à deux (2) ans, ou de l'une de ces deux peines seulement :

- toute personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, aux opérations visées à l'article 19 ci-dessus sans être titulaire de la carte instituée par la présente loi ou qui, après avoir cessé de remplir les conditions de délivrance auxquelles cette capacité est subordonnée, se livre ou prête son concours même à titre accessoire, aux mêmes opérations ;

- toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui, de manière habituelle se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 19 ci-dessus, lorsqu'elle ne remplit pas les conditions prévues à l'article 20 de la présente loi.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, sans avoir été habilitée, négocie, s'entremet, ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle.

Article 35 : Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100 000) francs CFA à un million (1 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, tout agent immobilier qui n'aura pas communiqué, à leur demande, aux agents de l'Etat chargés des contrôles des documents, les registres, les attestations, les affiches auxquels sont soumis les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission des agents de l'Etat.

Article 36 : Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur toutes autres infractions non évoquées ci-dessus.

CHAPITRE IV

DU CHANGEMENT DE LOCATAIRE OU DU BAILLEUR

SECTION I

DU TRANSFERT DU BAIL

Article 37 : Le transfert du bail intervient par le décès, l'abandon du domicile ou le départ brusque et imprévisible du locataire.

Article 38 : Le conjoint, les descendants ou les ascendants du locataire bénéficient du transfert du bail. Ils bénéficient de la continuation du bail

même s'ils n'ont pas vécu dans les lieux loués, à condition d'en respecter les clauses.

Article 39 : Les descendants, les ascendants du locataire, son conjoint, y compris les personnes dont le locataire a la charge à la date du décès, de l'abandon du domicile ou du départ brusque, continuent le bail.

Article 40 : Le transfert du bail est automatique. Le bénéficiaire ne signe pas un nouveau bail.

SECTION II

DE LA CESSION DU BAIL

Article 41 : La cession du bail est l'opération aux termes de laquelle le locataire en place cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire. Le locataire initial est le cédant et le nouveau locataire, le cessionnaire.

La cession peut être totale. Dans ce cas, le locataire cédant perd sa qualité de locataire.

Elle peut aussi être partielle.

Article 42 : Le locataire ne peut céder son bail, qu'avec l'accord écrit et signé du bailleur.

En cas de cession non autorisée, le bailleur résilie de plein droit le bail sans formalité judiciaire.

SECTION III

DE L'ECHANGE DE LOGEMENT

Article 43 : Deux (02) locataires peuvent procéder à l'échange de leurs logements aux conditions suivantes :

- les deux (02) logements appartiennent au même propriétaire ;
- ils sont situés dans un même terrain ;
- l'échange doit permettre à la famille la plus nombreuse d'obtenir un logement plus grand.

En cas d'échange de logements, chaque locataire est tenu du bail qu'il a souscrit vis-à-vis du bailleur.

SECTION IV DE LA SOUS-LOCATION

Article 44 : Il y a sous-location lorsque deux conditions sont réunies :

- une autre personne que le locataire occupe tout ou partie du logement loué ;
- cette personne verse une contrepartie au locataire qui ne perd pas cette qualité même en cas de sous-location totale.

Article 45 : Le locataire ne peut sous-louer le logement qu'il occupe sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de violation de l'alinéa précédent, le bailleur peut résilier de plein droit le bail et ce, sans formalités judiciaires.

Article 46 : La résiliation du bail principal entraîne celle de la sous-location, sans que le sous-locataire puisse se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Il devient alors un occupant sans droit ni titre dont l'expulsion pourra être demandée par le locataire principal, voire, s'il ne le fait pas, directement par le bailleur.

Article 47 : Le renouvellement du bail principal peut entraîner celui de la sous-location si les parties s'entendent sur la sous-location des locaux, à condition d'obtenir à nouveau l'autorisation écrite du bailleur.

Article 48 : Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au propriétaire si les locaux sous-loués n'ont pas été meublés par le locataire.

Lorsque des meubles en état correct, en quantité et en qualité suffisantes auront été fournis par le locataire, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 10% le montant du loyer.

Les sous-locations qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi auraient été conclues à des prix supérieurs à ceux ainsi déterminés devront être évaluées au prix autorisé.

SECTION V

DU CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE EN COURS DE BAIL

Article 49 : Le changement de propriétaire à la suite de la vente, de la donation du logement ou du décès du bailleur n'a aucune incidence à l'égard du locataire. Ses droits et obligations restent les mêmes. Le locataire reste titulaire d'un contrat de location qui est opposable au bailleur original comme à tous les bailleurs successifs.

Article 50 : En cas de mutation à titre gratuit par la donation ou par voie de succession, ou à titre onéreux par la vente, le nouveau bailleur doit notifier au locataire, par exploit d'huissier ou par tout autre moyen laissant trace écrite, son nom et son domicile, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Article 51 : Le locataire bénéficie du droit de préemption en cas de vente du logement loué.

Avant toute vente, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, proposer en priorité au locataire en place d'acquiescer le logement qu'il occupe.

Article 52 : Cette proposition est faite par tout moyen laissant trace écrite ou transmise par huissier de justice et doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

Le locataire dispose d'un délai d'un (01) mois pour accepter ou refuser la proposition.

Article 53 : Le locataire dispose de deux (02) mois à compter de l'acceptation pour acquiescer le logement.

Article 54 : La vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre aucun droit à préemption.

Article 55 : Sauf convention contraire, en cas de vente du bien loué en cours de bail, le locataire ne peut demander la restitution du dépôt de garantie qu'au seul bailleur initial.

Article 56 : En cas de décès du bailleur, le locataire ne peut en réclamer le remboursement qu'au seul héritier à titre universel qui est l'héritier de toute la succession.

TITRE III
DE L'ECONOMIE DU BAIL

CHAPITRE PREMIER
DE LA COMMISSION NATIONALE D'EVALUATION
DES IMMEUBLES BÂTIS

Article 57: Il est créé une commission nationale d'évaluation des immeubles bâtis ou non composée comme suit :

- un représentant du ministère en charge de l'habitat ;
- un représentant du ministère en charge de l'intérieur ;
- un représentant de l'Institut géographique national ;
- un représentant de l'administration des impôts ;
- un représentant de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- un ingénieur des bâtiments et travaux publics ;
- un architecte représentant l'ordre des architectes ;
- un représentant des experts immobiliers agréés près une cour d'appel ;
- un représentant des promoteurs immobiliers ;
- un représentant des bailleurs ;
- un représentant des locataires désigné par les associations de consommateurs.

Les membres sont choisis parmi les candidats présentés par leurs associations ou syndicats, s'il en existe. Ils sont nommés par arrêté interministériel du ministre en charge de l'habitat et de celui en charge des finances et ont un mandat de cinq (05) ans non renouvelable.

La commission est dirigée par le représentant du ministère en charge de l'habitat.

En cas de nécessité, des commissions régionales d'évaluation seront créées par arrêté interministériel du ministre en charge de l'habitat et de celui en charge des finances après avis conforme de la commission nationale.

Article 58 : La commission nationale d'évaluation :

- fixe par secteur, la valeur au mètre carré à retenir pour les terrains situés dans l'étendue de leur ressort en se référant aux évaluations les plus récentes des contributions directes ;

- établit une classification des immeubles en catégories définies d'après la nature des constructions et leur degré de confort, catégories auxquelles pourront se rattacher tous les immeubles du ressort ;

- fixe pour chaque catégorie ainsi déterminée la valeur à neuf actuel du mètre carré bâti, compte tenu du coût de construction, des intérêts du capital engagé au prorata de la durée normale de construction et éventuellement des honoraires d'architecte, le taux maximum des deux derniers éléments (intérêts intercalaires, honoraire d'architecture) étant fixés conformément aux textes en vigueur.

Les travaux des commissions d'évaluation seront approuvés par décret pris en Conseil des ministres et publiés au Journal officiel. Ces barèmes seront ensuite révisés chaque année au 31 décembre pour l'année suivante.

CHAPITRE II

DU LOYER

SECTION I

DE LA DETERMINATION DU PRIX DES LOYERS

Article 59 : Les prix des loyers des locaux visés à l'article 2 de la présente loi sont déterminés d'après les règles indiquées ci-après :

- le prix maximum du loyer annuel est fixé à 8% de la valeur réelle du logement, de l'appartement, ou de l'immeuble ;

- en cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut en aucun cas dépasser le douzième du loyer annuel.

Le montant du cautionnement à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à trois (03) mois de loyer.

Article 60 : La valeur réelle de l'immeuble comprend les éléments suivants :

- la valeur du terrain telle qu'elle ressortira du barème de la commission des évaluations appliqué à une superficie de terrain qui ne pourra excéder 250% de la superficie bâtie à rez-de-chaussée ;

- en ce qui concerne les villas isolées avec jardin, la superficie réelle du terrain pourra être retenue en totalité, étant entendu toutefois que la superficie excédant 250/100 de la superficie bâtie ne sera décomptée que pour la moitié de sa valeur.

La valeur de la construction est calculée d'après la valeur au mètre carré bâtie telle qu'elle aura été fixée par le barème de la commission des évaluations pour les immeubles de la catégorie considérée.

Article 61 : Le classement de l'immeuble dans telle ou telle catégorie du barème est fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le président du tribunal compétent saisi en référé.

Si l'immeuble présente un degré de luxe ou de confort tel qu'il dépasse les caractères de la catégorie la plus élevée figurant au barème, le prix du loyer sera fixé par accord entre le bailleur et le locataire.

En cas de contestation, le bailleur pourra être autorisé par le président du tribunal compétent à faire par facture ou par tous documents utiles, la preuve des frais avancés par lui.

Sur le vu des justifications, et après rapport d'expert, le président du tribunal fixera le prix du loyer dont il devra, à peine de nullité de sa décision, détailler les éléments et modes de calcul.

Article 62 : En ce qui concerne les immeubles dont la construction a été achevée antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur de la construction, déterminée conformément aux dispositions de l'article 60 alinéa 2 ci-dessus, subira un abattement de 2% par année, à compter du 1^{er} janvier de la sixième année ayant suivi l'achèvement de la construction, sans pouvoir dépasser 30%.

Article 63 : Si l'état de vétusté prononcé de l'immeuble ou son défaut d'entretien justifient un accroissement de l'abattement normal ou si, au contraire, son parfait état d'entretien ou des améliorations importantes justifient une diminution de ce même abattement, le pourcentage à retenir sera fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le président du tribunal compétent saisi en référé.

Article 64 : En ce qui concerne les immeubles mixtes comportant une partie à usage professionnel et une partie à usage d'habitation, la valeur de l'immeuble définie aux articles 60 et 61 ci-dessus sera ventilée par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le président du tribunal compétent saisi en référé, au prorata des superficies totales occupées respectivement par la partie à usage professionnel et par la partie à usage

d'habitation et calculée sur la portion de la valeur réelle affectée à ladite partie, la partie professionnelle restant soumise à la réglementation de locaux à usage commercial.

Article 65 : En ce qui concerne les immeubles collectifs, c'est-à-dire ceux occupés par plusieurs locataires, le loyer tel qu'il aura été déterminé par application des articles ci-dessus sera réparti par accord collectif ou sur décision du président du tribunal compétent saisi en référé, au prorata de la superficie occupée par le logement dont ils ont la disposition.

Article 66 : Les prix des loyers tels qu'ils seront déterminés en vertu des articles précédents seront applicables, à compter du mois suivant la publication des décisions approuvant les travaux de la commission nationale d'évaluation ainsi que des commissions régionales le cas échéant, à toutes les locations visées par la présente loi, même celles en cours, nonobstant toute clause ou accord contraire. Le bailleur sera tenu de rembourser les sommes perçues d'avance et excédant le montant du loyer autorisé.

Les prix ainsi déterminés seront ensuite révisés au 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte des variations, en augmentation ou en diminution, de la valeur du terrain et de la valeur de la construction résultant de l'application du barème révisé au 31 décembre par la commission d'évaluation.

Un abattement sur la valeur de l'immeuble sera appliqué lorsque le locataire pourra invoquer le défaut d'entretien de l'immeuble.

Le pourcentage de l'abattement sera fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le président du tribunal compétent saisi en référé.

Article 67 : Avant perception du premier terme exigible, le bailleur est tenu de remettre à tout locataire un décompte daté et signé énumérant chacun des éléments du loyer dû par le preneur en application des dispositions de la présente loi.

Ce décompte devra être révisé au 1^{er} janvier de chaque année conformément aux dispositions de l'article 66 alinéa 2 ci-dessus.

L'acceptation verbale ou écrite de ce décompte par le locataire ne peut faire obstacle à une demande ultérieure de révision.

Toute clause par laquelle le locataire s'interdirait d'avoir recours à cette révision sera réputée nulle et non avenue.

En cas de contestation avant le premier terme exigible, le paiement dudit terme sera différé jusqu'à ce que le président du tribunal compétent ait statué en référé.

Article 68 : Le paiement du loyer est mensuel, à la date arrêtée par les parties. Le loyer est payable au domicile du bailleur ou de son représentant contre une quittance.

Le paiement du loyer peut être fait par toute autre voie indiquée dans le contrat de bail.

Article 69 : Sauf convention contraire, le non-paiement injustifié du loyer entraîne la résiliation immédiate du bail si celui-ci comporte expressément une clause résolutoire prévoyant cette résiliation-sanction et au vu d'une mise en demeure infructueuse.

SECTION II

DE LA REVISION DU LOYER

Article 70 : Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties dans le contrat de bail ou à défaut, lors du renouvellement du contrat de bail.

Toutefois, l'augmentation du loyer qui résulte d'une clause de révision ne peut excéder 2% du montant annuel initial du loyer.

SECTION III

DU DEPOT DE GARANTIE

Article 71 : Lors de la remise des clés, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois (03) mois de loyer. Il doit être remboursé en fin de bail.

Article 72 : Le dépôt de garantie a pour objectif de garantir les dommages éventuels occasionnés par le locataire pendant la durée du bail et portant atteintes aux lieux loués et à leur contenu.

Il sert aussi à couvrir les impayés en cas d'accord des parties.

Article 73 : Le montant du dépôt de garantie ne saurait être révisé au cours du bail, le bailleur ne peut réclamer de supplément de versement.

CHAPITRE III
DE LA DUREE DU BAIL

SECTION I
DE LA FIXATION DE LA DUREE

Article 74 : Le bail est conclu pour une durée déterminée, librement fixée par les parties.

SECTION II
DE LA RESILIATION DU BAIL

Article 75 : Si le bail comporte une clause de résiliation de plein droit, l'inexécution ou la mauvaise exécution de l'une au moins de ses obligations par le locataire entraîne la résiliation pure et simple du bail. Ce manquement constaté par un huissier de justice ouvre la voie à la résiliation du bail et par conséquent à l'expulsion qui est ordonnée par le président du tribunal compétent, dans les trente (30) jours de sa saisine.

Article 76 : La mise en œuvre de la clause résolutoire par le bailleur ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- le manquement du locataire à ses obligations financières se traduisant par le défaut de paiement du loyer aux termes convenus ;
- le non-respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués ;
- le paiement du loyer avec des retards systématiques et non justifiés ;
- la transformation des locaux loués à usage d'habitation en locaux commerciaux ;
- l'installation d'un cabinet médical dans les lieux à usage exclusif d'habitation ;
- l'extension non autorisée de la partie professionnelle en cas de bail mixte ;
- le branchement clandestin du locataire sur les réseaux d'adduction d'eau ou de fourniture d'électricité ;
- les nuisances sonores, et autres désagréments incompatibles à la vie commune et à la protection des mineurs, imputables au locataire.

Article 77 : Toute mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit, concernant le manquement à ses obligations financières par le locataire débute par une mise en demeure laissant trace écrite ou une sommation de payer délivrée par un huissier de justice.

Article 78 : Le locataire est tenu de payer ce qui lui est réclamé dans un délai d'un (01) mois suivant la mise en demeure de payer à lui délivrée par l'huissier.

Si le locataire n'exécute pas son obligation de payer, le bailleur pourra saisir le président du tribunal compétent en référé, lequel statue dans les trente (30) jours de sa saisine.

Le bailleur fait délivrer l'assignation par un huissier au locataire.

La juridiction compétente est le tribunal de première instance du lieu où l'immeuble est situé. Cette juridiction ordonne, le cas échéant, les mesures nécessaires y compris l'expulsion.

TITRE IV

DU CONTENTIEUX LOCATIF

CHAPITRE PREMIER

DE L'EXPULSION LOCATIVE

Article 79 : L'ordre de quitter les lieux est signifié par un huissier de justice. Celui-ci procède de son chef à l'expulsion du locataire ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Article 80 : Seul un huissier de justice est habilité à procéder à l'expulsion du locataire conformément aux lois et procédure en vigueur.

CHAPITRE II

DU REGLEMENT DES LITIGES

Article 81 : Toute contestation entre bailleurs et locataires ou entre locataires et sous-locataires concernant les loyers sera soumise au président du tribunal de première instance ou au juge délégué par lui à cet effet statuant en la forme de référé.

Toutefois, les parties peuvent convenir dans leur contrat que les contestations seront réglées par la voie de la conciliation ou de la médiation. Dans ce cas, elles indiquent au contrat la procédure de désignation du

conciliateur ou du médiateur ainsi que les litiges dont la contribution au règlement leur est soumise.

Dans le cas de la médiation, la proposition approuvée par les parties a des effets d'une décision de justice.

CHAPITRE III

DU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DU DROIT DE REPRISE

Article 82 : Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans leurs locaux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou à la suite d'un bail, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière, d'un bail antérieur, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions de la présente loi.

Article 83 : Le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas de décès de l'occupant, d'abandon du domicile ou du départ brusque, aux personnes membres de sa famille à charge et occupant déjà l'immeuble.

Toutefois, il ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel.

Article 84 : N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morales ou physiques :

qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi. Toutefois lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordés par les textes antérieurs, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;

- qui ont plusieurs habitations, sauf pour celles constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

- qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou n'ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont soit membres de leur familles, soit à leur charge ;

- qui font desdits locaux des locaux de plaisance ;

- qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;

- qui ont à leur disposition ou peuvent encore recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge ;

- installées dans les locaux par le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour la durée de son absence ou congé.

Article 85 : Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité où est situé le local, à moins qu'il se trouve dans la nécessité d'y laisser son conjoint ou ses enfants pour se rendre seul dans la nouvelle localité où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.

Article 86 : Le bailleur peut reprendre son local ou immeuble.

L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :

Le bailleur :

- devra donner aux occupants, par acte extra-judiciaire, un préavis de six (06) mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise ;

- sera tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois (03) mois, à compter de la date d'évacuation des lieux par le dernier occupant, s'il évoque l'exécution de travaux d'aménagement ou de réfection des locaux ;

- devra, dans la mesure de ses moyens, procéder au relogement des occupants évincés s'il possède ou peut recouvrer par l'exercice du droit de reprise d'autres locaux ;

- ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant achèvement des travaux.

4

Article 87 : Le bailleur qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par l'article 86 ci-dessus sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 88 : Le bailleur qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extra-judiciaire, donner un préavis de six (6) mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

TITRE V

DES DISPOSITIONS FINALES

Article 89 : Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public lorsqu'il n'est pas admis de dérogations conventionnelles explicites ou implicites.

Article 90 : La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera exécutée comme loi de l'Etat. -

Fait à Cotonou, le 02 juillet 2018

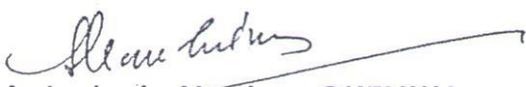
Par le Président de la République
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,



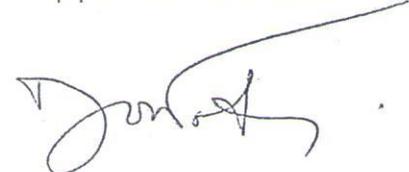
Patrice TALON.-

Le Garde des Sceaux, Ministre de
la Justice et de la Législation,

Le Ministre du Cadre de Vie et du
Développement Durable,



Séverin Ludovic Maxime QUENUM



José TONATO

AMPLIATIONS : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – HCJ 2 – CES 2 – HAAC 2 – MJL 2 – MCVDD 2 – AUTRES MINISTERES 20
– SGG 4 – JORB 1.