

REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN
PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE
SECRETARIAT GENERAL DU CONSEIL
EXECUTIF NATIONAL

DECRET N° 82-356 du 25 octobre 1982

transmettant à l'Assemblée Nationale
Révolutionnaire le projet de loi por-
tant réglementation des loyers des
locaux d'habitation en République
Populaire du Bénin.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF NATIONAL,

- VU l'ordonnance N° 77-32 du 9 septembre 1977 portant promulgation
de la Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin ;
VU le décret N° 82-124 du 9 avril 1982 portant composition du
Conseil Exécutif National et de son Comité Permanent ;
VU l'arrêté général du 20 août 1952 promulguant en Afrique Occi-
dentale les décrets N°52-762 et 52-765 portant réglementation
des rapports entre bailleurs et locataires ;
Le Comité Permanent du Conseil Exécutif National entendu en sa
séance du 13 octobre 1982 ;

DECRETE :

Le projet de Loi dont la teneur suit sera présenté à
l'Assemblée Nationale Révolutionnaire par le Ministre des Travaux
Publics, de la Construction et de l'Habitat, le Gardé des Sceaux,
Ministre de la Justice Populaire, le Ministre du Travail et des
Affaires Sociales et le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité
Publique qui sont chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir
la discussion.

PROJET DE LOI

portant réglementation des loyers des locaux d'habitation en Répu-
blique Populaire du Bénin.

EXPOSE DES MOTIFS

Camarades,

Depuis le 26 Octobre 1972, notre Parti et notre Etat
Révolutionnaires ont pris un certain nombre de mesures ponctuelles
afin que le coût du loyer d'habitation en République Populaire du
Bénin n'aggrave pas les effets néfastes de l'inflation galopante

.../...
... ..

que, malgré nous, nous importans des pays développés. Ces mesures visaient à éviter que les avantages acquis par nos masses laborieuses ne soient pas entamés par l'élevation du coût de la vie due surtout au prix du loyer.

Mais ces mesures se sont révélées n'être que des palliatifs auxquels il conviendrait de substituer des solutions plus radicales pour faire face aux situations telles que :

- menace d'expulsion de locataires par des propriétaires dans le but d'agréer de nouveaux locataires prêts à payer des loyers plus élevés ;

- plaintes de quelques rares propriétaires contre les locataires de mauvaise foi qui refusent de payer leurs loyers tout en s'entêtant à ne pas évacuer les lieux.

L'instrument juridique ci-joint se propose de régler globalement ces épineux problèmes.

En effet, par rapport à la réglementation coloniale de 1952 sur la question, encore en vigueur dans notre pays, le projet ci-joint présente entre autres avantages :

- de prévoir en ses articles 16 et 17 des conditions strictes à l'exercice du droit de reprise par les propriétaires. Ceci est de nature à mettre un frein aux nombreux abus que nous notons actuellement et à éviter les expulsions arbitraires des militants, locataires aux ressources modestes ;

- de régler les rapports entre les locataires et les nouveaux propriétaires des immeubles loués (article 19).

- de limiter désormais à un niveau raisonnable les montants des loyers, des cautions et des avances sur loyers qui ont atteint chez nous des proportions inacceptables et, souvent, sans aucun rapport avec les moyens réels des travailleurs ;

- d'aménager de manière plus souple et raisonnable, les délais de préavis précédant l'exercice du droit de reprise.

La mise en oeuvre des mesures proposées ne peut intervenir qu'à la suite d'une Loi. C'est pourquoi, conformément à

.../...
... ..

L'article 41 de la Loi Fondamentale, nous avons l'honneur de vous soumettre, Camarades, le projet de Loi ci-joint.

Prêt pour la Révolution !
La lutte continue !

Fait à Cotonou, le 25 octobre 1982

par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du Conseil
Exécutif National,

Mathieu KEREKOU

Le Ministre des Travaux Publics,
de la Construction et de l'Habitat,

Girigissou GADO

pour le Ministre du Travail
et des Affaires Sociales,
absent, le Ministre du Touris-
me de l'Artisanat et des
Loisirs, chargé de l'intérim,

Grégoire AGBAHE

Le Garde des Sceaux, Ministre de la
Justice Populaire et pour le Ministre
de l'Intérieur et de la Sécurité
Publique,

Michel ALLADAYE

Ampliatiions : PR 6 CC du PRPB 4 MTPCH-MJP-MTAS-MISP 16 ANR 40 SGG 4.-

Loi N°

Portant réglementation des loyers
des locaux d'habitation en Républi-
que Populaire du Bénin

Article 1er. - Les dispositions de la présente loi sont applicables aux rapports entre bailleurs, locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel non commercial ni industriel.

Elles ne s'appliquent pas aux rapports entre les Entreprises Commerciales ou Industrielles et leur personnel, en ce qui concerne les locaux affectés aux logements de ces agents ou de ce personnel.

TITRE I

DETERMINATION DU PRIX DES LOYERS

Article 2. - Tout immeuble bâti à louer doit être livré en bon état, doit avoir fait l'objet de toutes réparations y compris les réparations locatives telles que carrelage, vitres, portes et serrures, et doit être exempt de tout vice susceptible d'en compromettre l'habitabilité.

Article 3. - Tout bailleur d'immeuble est tenu, pendant toute la durée du bail :

1°) - d'effectuer les grosses réparations telles que toiture, plomberie, réparation de mur ou de clôture, tant qu'elles ne sont pas occasionnées du fait ou de la faute du locataire ;

2°) - de garantir le locataire des troubles de droit causés par les tiers.

Article 4. - En cours de bail, les réparations locatives et les petites réparations sont à la charge du locataire. Celui-ci est tenu, à l'expiration du bail, et sous réserve des réparations occasionnées par l'usure et la vétusté, de restituer l'immeuble dans l'état où il l'a reçu.

Article 5. - Le prix maximum du loyer annuel est fixé à dix pour cent (10 %) de la valeur réelle de l'immeuble. En cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut en aucun cas excéder le 1/12° du loyer annuel.

Le montant du cautionnement à verser à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à un (1) mois de loyer.

Les loyers payables d'avance à l'entrée en vigueur du contrat de location ne peuvent excéder une somme correspondant à trois (3) mois de loyers mensuels. Ces loyers ne sont récupérables qu'à la fin du contrat de bail et peuvent couvrir les loyers de la période du délai-congé.

Article 6. - La valeur de l'immeuble, base du loyer, est déterminée à partir de la valeur :

a) - mètre carré bâti telle qu'elle est définie par Arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Habitat pour les immeubles de la catégorie considérée et après application du coefficient dû à l'état d'entretien et à l'état de vétusté de l'immeuble concerné ;

bb) - du terrain déterminé par application d'un coefficient moyen de la zone en tenant compte de l'état de salubrité, de nuisance et de la viabilisation.

Lorsque les locaux sont loués meublés, il est procédé de façon explicite à l'appréciation de l'augmentation du prix du loyer d'accord-parties entre le bailleur et le locataire.

Article 7. - Le montant des loyers arrêté au moment de la conclusion du bail ne peut, entre les mêmes parties contractantes ou leurs représentants ou héritiers, faire l'objet d'aucune révision à la hausse avant l'expiration d'une période de trois ans, nonobstant toutes dispositions réglementaires relatives à la révision périodique des loyers.

Article 8. - En cas de sous-location, le prix du loyer ne peut excéder celui du locataire principal, sous peine de nullité absolue de la sous-location et sans préjudice de dommages-intérêts du locataire principal envers le bailleur.

Article 9. - Toute contestation entre bailleur et locataire concernant les loyers doit être portée devant le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

TITRE II

MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DROIT DE REPRISE

Article 10. - Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale ni industrielle à la date de publication de la présente loi bénéficient de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux loués suivant les clauses et conditions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi, les locataires ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu d'un bail écrit ou verbal, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement régulier du loyer exigible en application des dispositions du titre 1er de la présente Loi.

Article 11. - Le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon du domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge occupant déjà l'immeuble.

Toutefois, il ne s'applique pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes susvisées à l'alinéa précédant ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

Article 12. - N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes physiques ou morales définies aux articles 10 et 11 ci-dessus :

1°) - qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive, ayant prononcé leur expulsion 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 ;

2°) - qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leurs fonctions ou leur profession les y obligent ;

3°) - qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont soit membres de leur famille, soit à leur charge ;

4°) - qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation, à charge pour l'administration d'assurer le relogement des occupants évincés ;

5°) - qui emploient les locaux à titre de résidence secondaire ;

6°) - qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;

7°) - qui ont à leur disposition ou peuvent 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 ;

8°) - qui sont installés dans les locaux par le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour la durée de son absence ou congé.

Article 13. - 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 le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.

Article 14. - Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente, l'autorisation de reconstruire, de surelever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant l'évacuation du locataire.

Article 15. - L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :

Le propriétaire :

1°) - doit donner aux occupants par acte d'huissier, ou par lettre recommandée avec Accusé de Réception un préavis de six (6) mois qui indiquera avec précision, le ou les motifs justifiant l'exercice du droit de reprise et portera référence à la délibération du Conseil Communal de la Révolution autorisant les travaux, le tout à peine de nullité ;

.../...

2°) - est tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant ;

3°) - doit, dans la mesure de ses moyens, procéder au relogement des occupants évincés s'il possède ou peut recouvrer d'autres locaux par l'exercice du droit de reprise ;

4°) - ne peut relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux.

Article 16. - Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 15 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 de sanctions prévues à l'article 22 ci-après.

Article 17. - Le droit de reprise appartient au propriétaire qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions du présent article doit, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec Accusé de Réception, donner un préavis de six (6) mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Ledit propriétaire doit, dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de l'évacuation des locaux, les occuper lui-même ou les faire occuper par le bénéficiaire du droit de reprise pendant une durée minimale de vingt quatre (24) mois.

Le propriétaire qui n'aura pas occupé ou fait occuper les locaux dans le délai de deux (2) mois ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise, ou qui ne les aura pas occupés ou fait occuper pendant une durée minima de vingt-quatre (24) mois, sera tenu envers l'occupant évincé, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel sans préjudice des sanctions prévues à l'article 22 ci-après.

Article 18. - Aucun propriétaire ne peut exercer le droit de reprise prévu à l'article 17, ci-dessus s'il est propriétaire d'un autre local vacant correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise ;

Article 19. - En cas de projet de vente, de son immeuble mis en location, le propriétaire est tenu de proposer préalablement l'achat de l'immeuble à tout locataire de bonne foi qui l'occupe depuis au moins cinq (5) ans.

Le locataire de bonne foi bénéficie en outre d'une proposition préférentielle de prix inférieur de 20 % à celui fait à tout autre acquéreur.

Article 20. - Le nouvel acquéreur d'un immeuble est tenu, vis à vis des locataires ou occupants dudit immeuble et à partir de la date de cession de propriété, aux mêmes obligations que celles qui incombent au propriétaire initial au terme de la présente Loi, notamment en ce qui concerne la réglementation du préavis, des loyers et du maintien dans les lieux.

TITRE III

INFRACTION ET PENALITES

Article 21.- Tous accords ou conventions, même indirects, passés par le bailleur à l'occasion d'une location en vue de dissimuler les exigences dudit bailleur, tels que ceux ayant stipulé un montant excessif des charges locatives ou d'une remise d'argent ou de valeur, ou d'une partie d'objets mobiliers, seront déclarés nuls et de nul effet par la juridiction compétente, même s'ils ont reçu un commencement d'exécution antérieur à l'entrée en vigueur de la Présenté Loi. Il en sera de même si des avantages autres que ceux représentant une juste rémunération du service effectivement rendu et exigés dans de tels actes l'ont été au profit d'une personne autre que le bailleur.

Article 22.- Le bailleur convaincu d'avoir excédé le prix de location, tel qu'il devrait être établi par application des dispositions de la présente Loi, sera puni d'une peine de deux (2) mois au moins et de six (6) au plus. Il sera en outre passible d'une amende civile égale au moins au triple et au plus au décuple de la majoration illicite. Les sommes indûment perçues seront restituées.

Toutefois, si avant toute action judiciaire, le bailleur a spontanément offert de s'en remettre à une expertise amiable, il ne sera pas tenu qu'au remboursement des sommes indûment perçues à l'exclusion d'autres sanctions.

Article 23.- Tout preneur ou occupant convaincu d'avoir offert un loyer supérieur à celui résultant de l'application des dispositions de la présente Loi ainsi que le locataire ou occupant qui, pour quitter les lieux, aura obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur ou une reprise excessive d'objets mobiliers, sera également puni des peines prévues par l'article 22 ci-dessus.

Les mêmes peines seront applicables à toute personne qui aura obtenu ou tenté d'obtenir des commissions, ristournes, rétributions ou récompenses ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieur à celles en usage dans la profession. Les sommes indûment perçues seront restituées.

Article 24.- Le propriétaire qui, se trouvant dans l'un des cas d'exclusion prévus à l'article 18 ci-dessus, aura néanmoins obtenu l'éviction d'un occupant en altérant la vérité ou par toute autre manoeuvre dolosive, sera tenu de payer à l'occupant qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel sans préjudice des sanctions prévues par l'article 25 ci-après.

Article 25.- Le propriétaire astreint au paiement des indemnités prévues aux articles 16, 17 et 24 ci-dessus pourra en outre être condamné à une amende récidive, cette amende sera obligatoirement égale au décuple du loyer annuel exigible à l'époque de la récidive. Il pourra en outre être puni des peines prévues à l'article 22 ci-dessus.

Article 26.- Tout bailleur de locaux à usage d'habitation loués nus ou meublés, convaincus d'avoir refusé sans motif légitime, de louer un local vacant à un locataire éventuel sera puni d'une amende civile égale au moins au quart et au plus au triple du loyer exigible à l'époque du refus. Il pourra en outre être puni des peines prévues à l'article 22 ci-dessus.

En outre, l'auteur de l'infraction sera tenu de consentir à la famille évincée, pour une durée minimum de trois (3) ans, un bail sur l'immeuble refusé, à moins que les locaux n'aient été déjà loués, auquel cas ledit auteur de l'infraction sera condamné envers la partie lésée à tous dommages-intérêts.

Article 27.- Le Ministère Public pourra poursuivre d'office l'application des amendes civiles édictées dans le présent titre. Les amendes seront prononcées conformément aux règles de compétence prévues à l'article 28 ci-après.

Article 28.- Toutes les contestations relatives à l'application de la présente Loi relèvent de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29.- Les dispositions de la présente Loi sont d'ordre public. Toutes clauses ou conventions contraires sont réputées nulles de plein droit.

Article 30.- Les modalités d'application de la présente Loi seront, le cas échéant, réglées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre Chargé de l'Habitat.

Article 31.- Dès la promulgation de la Loi, les parties aux contrats de location en cours devront, dans un délai de deux mois, réviser leurs baux en ce qui concerne les sommes perçues d'avance et le montant du loyer. Elles devront, d'une manière générale, se conformer dans ce délai aux diverses dispositions ci-dessus.

Pour les locations en cours, les parties devront, en ce qui concerne les sommes perçues d'avance et le montant du loyer, réviser leurs baux qu'elles feront conformer aux dispositions des articles précédents.

Article 32.- Dès la promulgation de la présente Loi, le Ministre Chargé de l'Habitat soumettra à l'adoption du Conseil Exécutif National un projet de Décret portant création d'un Comité National du Logement qui aura pour mission la prise en charge de tous les dossiers en instance au niveau des différents Ministères et autres organes étatiques sur la politique du logement et du loyer d'immeubles à divers usages.

Dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de sa création le Comité National du Logement soumettra au Conseil Exécutif National des propositions concrètes et fiables.

Article 33.- La présente Loi abroge toutes dispositions antérieures contraires en matière de loyers d'habitation et notamment celles de l'Arrêté Général du 20 Août 1952 promulgant en AFRIQUE OCCIDENTALE le Décret N° 52-764 du 30 Juin 1952 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation.

Fait à Cotonou, le

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du
Conseil Exécutif National,

Mathieu KEREKOU

Ministre des Travaux Publics, de
la Construction et de l'Habitat,

Le Gardien des Sceaux, Ministre de la
Justice Populaire, et pour le Minis-
tre de l'Intérieur et de la Sécurité
Publique,

Girigissou GADO

Michel ALLADAYE