
PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE

LOI N° 2022 – 30 DU 20 DECEMBRE 2022

fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation
en République du Bénin.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du
23 novembre 2022 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er} : Au sens de la présente loi, les termes ci-après se définissent
comme suit :

- agent immobilier : intermédiaire qui intervient, à titre de profession habituelle, dans les opérations juridiques portant sur les biens immobiliers ;
- 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'un bien immobilier ;
- bail à usage d'habitation : bail qui concerne la location d'un immeuble destiné à l'habitation ;
- bailleur : personne qui donne à bail un bien immeuble ;
- immeuble à usage collectif : immeuble occupé par plusieurs locataires ;
- immeuble mixte : immeuble comportant une partie à usage professionnel et une partie à usage d'habitation ;
- locataire ou preneur : personne qui reçoit en jouissance, un immeuble en vertu d'un contrat de bail ;
- location-accession : contrat par lequel un bailleur s'engage envers un locataire-accédant à lui transférer, s'il en manifeste la volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété d'un immeuble à usage d'habitation, moyennant le paiement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option d'achat ;
- loyer : montant que doit payer le preneur dans le contrat de bail en contrepartie de la jouissance de l'immeuble loué ;
- propriétaire : personne à qui appartient un bien immeuble mis en location ;

- redevance de location-accession : somme due en contrepartie de la jouissance par un locataire-accédant, d'un immeuble et du bénéfice de l'option d'achat, dans le cadre d'un contrat de location-accession.

Article 2 : La présente loi ne s'applique pas :

- au bail à usage professionnel d'un immeuble et à ses dépendances, y compris le fonds de commerce, régis par l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires, relatif au droit commercial général ;

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

- aux 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 ;

- aux 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 ;

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

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

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

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

TITRE II

ACCES AU BAIL

CHAPITRE PREMIER

PRINCIPES ET REGLES APPLICABLES

Article 3 : Nul ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine ethnique, de son identité, de son sexe, de sa situation professionnelle, de sa situation matrimoniale, de sa situation de handicap, de ses opinions politiques, de sa race ou de sa religion.

Article 4 : En cas de litige relatif à l'application des dispositions de l'article 3 de la présente loi, la personne qui se voit refuser la location d'un logement peut agir en justice.

Nonobstant les dispositions de l'article 5 alinéa 3 de la présente loi, 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
CONTRAT DE BAIL
SECTION 1
CONCLUSION DU BAIL

Article 5 : 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 chargé de l'habitat, en collaboration avec les maires, met à la disposition des administrés, des formulaires types de contrat de bail à usage d'habitation 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 6 : Lorsque le bail est conclu avec plusieurs locataires, chacun y appose sa signature ou son empreinte digitale.

Article 7 : Si le bien loué est commun à des époux propriétaires, un seul des conjoints peut signer le contrat de bail.

Article 8 : Lorsque le bien est en indivision, le ou les liquidateurs, administrateurs des biens ou indivisaires gérants signent le contrat de bail. Ce contrat est opposable aux autres indivisaires.

Article 9 : Si le bien loué est grevé d'usufruit, seul l'usufruitier a le pouvoir de signer le bail.

Article 10 : Le contrat de bail est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

Article 11 : Un état des lieux à l'entrée en jouissance et en fin de jouissance 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 est daté et signé des parties au contrat.

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

L'état des lieux à l'entrée en jouissance est annexé au contrat de bail. 

SECTION 2

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 12 : Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité.

Article 13 : Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail, à toutes les grosses réparations devenues nécessaires ou urgentes.

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

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

Le preneur peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente.

Article 14 : 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 15 : 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 16 : Le locataire est tenu d'exploiter les locaux pris à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au contrat de bail.

Article 17 : Le locataire est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

CHAPITRE III

PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

SECTION 1

OPERATIONS IMMOBILIERES

Article 18 : Constituent des opérations immobilières :

- l'achat, la vente, la location, la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles

bâties ou non bâties ;

- 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.

SECTION 2

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

Article 19 : Peut être agent immobilier, toute personne 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 chargé de l'habitat et à l'obtention d'une carte professionnelle délivrée par la même autorité.

L'agent immobilier justifie 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 décret pris en Conseil des ministres.

Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les agents immobiliers peuvent exercer leurs activités en constituant une société immobilière sous la forme de leur choix, soit comme associé unique, soit comme actionnaire d'une société avec d'autres agents immobiliers ou d'autres personnes n'ayant pas la qualité d'agent immobilier.

Toutefois, le montant des parts détenues au capital de la société par les personnes ayant la qualité d'agent immobilier ne peut être inférieur à 50% du montant du capital. Les fonctions de direction de la société et les missions d'agent immobilier à l'égard de la clientèle sont exercées par des personnes ayant la qualité d'agent immobilier.

Les sociétés exerçant des activités relevant de la mission d'agents immobiliers disposent d'un délai d'un (01) an pour se conformer aux dispositions du présent article.

Article 20 : 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 ou pour des infractions contre la fortune d'autrui. 

SECTION 3

RAPPORTS ENTRE L'AGENT IMMOBILIER ET LES CONTRACTANTS

Article 21 : Dans le cadre de ses rapports avec ses 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 indique 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 à 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 signifié par exploit d'huissier, trente (30) jours à l'avance à compter de la date de l'accusé de réception ou de la signification de l'exploit d'huissier.

Article 22 : Le mandat donné à un agent immobilier 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 et que le mandant a sur l'immeuble vis-à-vis des tiers.

Article 23 : A peine de nullité, le mandat donné à un agent immobilier doit être limité dans le temps.

Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation est 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 24 : Si le mandat donné à un agent immobilier comporte l'autorisation pour celui-ci de s'engager pour le compte du mandant dans une opération déterminée, il doit en être expressément fait mention.

SECTION 4

OBLIGATIONS DE L'AGENT IMMOBILIER ET PEINES APPLICABLES

Article 25 : L'agent immobilier exécute 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 autre agent immobilier ou coursier de son choix.

Article 26 : Il est interdit à l'agent immobilier de se rendre directement ou par personne interposée acquéreur ou locataire d'un bien dont il est chargé de la vente ou de la location.

Article 27 : 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 d'un bail, cette commission est payée par le demandeur de service. La commission ne peut excéder 50% du loyer mensuel.

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

Article 28 : 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 sont, dans tous les cas, précisées dans le mandat.

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

Article 29 : L'agent immobilier ne peut recevoir aucune somme autre que celle pour laquelle les parties se sont engagées.

Article 30 : 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 31 : Une exécution partielle de son mandat 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 du mandat.

Article 32 : Est puni d'une amende de cinquante mille (50 000) à un million (1 000 000) de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de cinq cent mille (500 000) 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 18 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 18 ci-dessus, lorsqu'elle ne remplit pas les conditions prévues à l'article 19 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 33 : 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 34 : Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur, toutes autres infractions non évoquées ci-dessus.

CHAPITRE IV CHANGEMENT DE LOCATAIRE OU DE BAILLEUR

SECTION 1 TRANSFERT DU BAIL

Article 35 : Le transfert du bail intervient par le décès, l'abandon du domicile ou le départ brusque et imprévisible du locataire.

Article 36 : 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 37 : 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 38 : Le transfert du bail est automatique. Le bénéficiaire ne signe pas un nouveau bail.

SECTION 2 CESSION DU BAIL

Article 39 : La cession du bail est l'opération au terme de laquelle un locataire 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 40 : Le locataire ne peut céder son bail, qu'avec l'accord écrit du bailleur.

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

SECTION 3 ECHANGE DE LOGEMENTS

Article 41 : Deux (02) locataires peuvent procéder à l'échange de leurs logements. Cet échange se fait avec l'accord écrit du bailleur après un état des lieux aux conditions suivantes :

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

En cas d'échange de logements, chaque locataire est tenu au respect du bail correspondant au logement qu'il occupe.

SECTION 4 SOUS-LOCATION

Article 42 : Il y a sous-location, lorsque les deux conditions ci-après sont réunies :

- une personne autre 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 43 : Un locataire ne peut sous-louer le logement qu'il occupe sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de violation des dispositions du premier alinéa du présent article, le bailleur peut résilier de plein droit le bail et ce, sans formalités judiciaires.

Article 44 : 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.

Le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre et son expulsion peut être demandée par le locataire principal, voire, s'il ne le fait pas, directement par le bailleur.

Article 45 : 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 46 : Le montant de la sous-location ne peut 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, sont fournis par le locataire, le montant de la sous-location ne peut excéder de plus de 10% le montant du loyer.

Les sous-locations qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été conclues à des montants supérieurs à ceux ainsi déterminés sont évaluées au prix autorisé au moment de leur renouvellement ou tacite reconduction.

SECTION 5 CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE EN COURS DE BAIL

Article 47 : Le changement de propriétaire à la suite de la vente, de la donation d'un 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 originaire comme à tous les bailleurs successifs.

Article 48 : En cas de mutation à titre gratuit par donation ou par voie de succession, ou à titre onéreux par la vente, le nouveau bailleur notifie au locataire, par exploit d'huissier ou par tout autre moyen laissant trace écrite, son nom et son adresse, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Article 49 : Le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du logement loué.

Avant toute vente, le bailleur, à peine de nullité de la vente, propose par priorité, au locataire en place d'acquérir le logement qu'il occupe.

Article 50 : La proposition à la vente au locataire visée à l'article 49 de la présente loi est faite par le bailleur par tout moyen laissant trace écrite ou signifiée par huissier de justice et indique 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 51 : Le locataire qui reçoit une proposition de vente du logement qui lui est loué dispose de deux (02) mois à compter de son acceptation pour acquérir le logement.

Article 52 : La vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre aucun droit

à préemption au locataire qui en a loué une partie.

Article 53 : En cas de vente d'un logement loué, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf convention contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire. Dans ce cas, le locataire ne peut demander la restitution du dépôt de garantie qu'au nouveau propriétaire en fin de bail.

Article 54 : En cas de décès du bailleur, le locataire ne peut réclamer le remboursement du cautionnement qu'au seul héritier à titre universel qui est l'héritier de toute la succession.

TITRE III ECONOMIE DU BAIL

CHAPITRE PREMIER

COMMISSION NATIONALE D'EVALUATION DES IMMEUBLES BÂTIS

Article 55 : 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 par cour d'appel ;
- un représentant des promoteurs immobiliers ;
- un représentant des bailleurs ;
- un représentant des locataires désigné par les associations de consommateurs ;
- un représentant des agents immobiliers.

Les membres sont choisis parmi les candidats présentés par leurs associations ou syndicats, s'il en existe.

Ils sont nommés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et de celui chargé des finances.

Le mandat des membres de la commission est 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 sont créées par arrêté du ministre chargé de l'habitat et du ministre chargé des finances, après avis conforme de la commission nationale.

Article 56 : 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 actuelle 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 intérêts intercalaires et des honoraires d'architecte étant fixés conformément aux textes en vigueur.

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

CHAPITRE II

LOYER

SECTION 1

DETERMINATION DU PRIX DES LOYERS

Article 57 : Les montants des loyers des immeubles tels que définis à l'article 1^{er} de la présente loi sont déterminés d'après les règles indiquées ci-après ;

- le montant 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 58 : La valeur réelle de l'immeuble comprend les éléments suivants :

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

- en ce qui concerne les villas isolées avec jardin, la superficie réelle du

terrain peut être retenue en totalité, étant entendu toutefois, que la superficie excédant 250% 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 bâti telle qu'elle aura été fixée par le barème de la commission des évaluations pour les immeubles de la catégorie considérée.

Article 59 : Le classement de l'immeuble dans une 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 est fixé par accord entre le bailleur et le locataire.

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

Au vu des justifications, et après rapport d'expert, le président du tribunal fixe le montant du loyer dont il détaille, à peine de nullité de sa décision, les éléments et modes de calcul.

Article 60 : La valeur des immeubles dont la construction a été achevée antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, 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 61 : Si l'état de vétusté prononcé d'un 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 62 : La valeur des immeubles mixtes, définie conformément aux dispositions des articles 58 et 59 de la présente loi, 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 63 : Le loyer des immeubles collectifs, tel qu'il aura été déterminé par application des articles 57 à 62 de la présente loi, 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 64 : Les montants des loyers tels que déterminés en vertu des articles 57 à 63 de la présente loi sont 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 locations visées par la présente loi, même celles en cours, nonobstant toute clause ou tout accord contraire.

Le bailleur est tenu de rembourser les sommes perçues d'avance et excédant le montant du loyer autorisé.

Les montants ainsi déterminés sont 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 est appliqué lorsque le locataire invoque le défaut d'entretien de l'immeuble.

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

Article 65 : Avant la perception du premier terme exigible du loyer, 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 64 alinéa 3 de la présente loi.

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'interdit d'avoir recours à cette révision est réputée nulle et non avenue.

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

Article 66 : 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 quittance.

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

Article 67 : Sauf convention contraire, le non-paiement injustifié du loyer entraîne la résiliation immédiate du bail si celui-ci comporte expressément une clause prévoyant cette résiliation-sanction et au vu d'une mise en demeure infructueuse. 

SECTION 2 REVISION DU LOYER

Article 68 : Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties dans le contrat de bail ou à défaut, lors du renouvellement de ce contrat.

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

SECTION 3 DEPOT DE GARANTIE

Article 69 : Lors de la remise des clés aux fins de l'entrée en jouissance, le locataire verse au bailleur, un cautionnement correspondant à trois (03) mois de loyer. Ce cautionnement est remboursé en fin de bail.

Article 70 : Le cautionnement a pour objectif de garantir les dommages éventuels occasionnés par le locataire pendant la durée du bail et portant atteinte aux lieux loués et à leur contenu. Il sert aussi à couvrir les impayés en fin de bail.

Article 71 : Le montant du cautionnement ne peut être révisé au cours du bail, le bailleur ne peut réclamer de supplément de versement.

CHAPITRE III DUREE DU BAIL

SECTION 1 FIXATION DE LA DUREE

Article 72 : Le bail est conclu pour une durée déterminée, librement fixée par les parties.

SECTION 2 RESILIATION DU BAIL

Article 73 : 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 du bail. Ce manquement constaté par un huissier de justice, emporte résiliation de plein droit du bail et par conséquent expulsion ordonnée par le président du tribunal compétent, dans les trente (30) jours de sa saisine.

Article 74 : La mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit 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 avec la vie commune et la protection des mineurs, imputables au locataire.

Article 75 : 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 76 : Le locataire est tenu de payer ce qui lui est réclamé dans un délai d'un (01) mois suivant la mise en demeure.

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 CONTENTIEUX LOCATIF

CHAPITRE PREMIER EXPULSION LOCATIVE

Article 77 : L'ordre de quitter les lieux est signifié par un huissier de justice. Celui-ci procède à l'expulsion du locataire ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Article 78 : Seul un huissier de justice est habilité à procéder à l'expulsion d'un locataire conformément aux lois et procédures en vigueur.

CHAPITRE II REGLEMENT DES LITIGES

Article 79 : Toute contestation entre bailleurs et locataires ou entre locataires et sous-locataires concernant les loyers est soumise au président du tribunal de première instance ou au juge délégué par lui à cet effet statuant en matière 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 produit les effets d'une décision de justice.

CHAPITRE III

MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DROIT DE REPRISE

Article 80 : 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 81 : N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morales ou physiques :

- qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui ont fait l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi. Toutefois lorsque la décision n'ordonne 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 n'est 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 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 ;

- 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 82 : 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 83 : Le bailleur peut reprendre son immeuble.

Pour l'exercice du droit de reprise, le bailleur se conforme aux conditions ci-après :

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

- 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 ;

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

Il peut louer, occuper ou faire occuper les locaux avant achèvement des travaux.

Article 84 : Le bailleur qui ne satisfait pas aux obligations prescrites par l'article 83 de la présente loi est tenu, envers les occupants évincés, au paiement pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne peut être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 85 : Le bailleur qui veut bénéficier des dispositions de l'article 83 de la présente loi, donne par acte extra-judiciaire, un préavis de six (06) mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

TITRE V
LOCATION-ACCESSION
CHAPITRE PREMIER
PRINCIPES ET REGLES GENERALES

Article 86 : Tout immeuble d'habitation peut faire l'objet de location-accession. 

L'immeuble peut être constitué d'un logement séparé à l'unique usage du locataire-accédant ou être une partie d'un complexe immobilier constitué de plusieurs logements comportant des espaces à usage commun.

Article 87 : La redevance que s'oblige à payer le locataire-accédant au bailleur peut correspondre :

- soit, exclusivement au droit du locataire-accédant à la jouissance de l'immeuble ;
- soit, d'une part, au droit du locataire-accédant à la jouissance de l'immeuble, d'autre part, à son droit personnel au transfert de propriété du bien.

Article 88 : Les dispositions du présent titre s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles achevés ou en construction.

CHAPITRE II

CONTRAT PRELIMINAIRE A LA LOCATION-ACCESSION

SECTION 1

CONCLUSION DU CONTRAT PRELIMINAIRE

Article 89 : Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, le bailleur s'engage à réserver au locataire accédant, un immeuble en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué en numéraires par le locataire-accédant.

Est nulle, toute autre promesse de location-accession.

Article 90 : Le montant de la garantie visée à l'article 89 ne peut excéder trois (03) mois de redevance.

Il est restitué sans frais au locataire-accédant si le contrat de location-accession n'est pas conclu dans les délais prévus contractuellement.

Le montant de la garantie est, à la signature du contrat de location-accession, restitué au locataire-accédant ou affecté au paiement des premières redevances. Faute d'indication dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués au locataire-accédant.

SECTION 2

MENTIONS OBLIGATOIRES DU CONTRAT PRELIMINAIRE

Article 91 : Le contrat préliminaire est écrit et comporte les indications suivantes :

- la mention, en caractères très apparents, de l'information du locataire accédant sur l'origine et la nature des droits du vendeur sur le sol portant la construction ;

- la description de l'immeuble objet du contrat, y compris sa consistance, ses caractéristiques générales relatives à la nature et à la qualité des matériaux de construction et des éléments d'équipements indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination. Cette exigence devant être satisfaite par l'annexion au contrat des plans de recollement de l'immeuble et d'un descriptif sommaire des matériaux ;

- le montant et la composition de la redevance en indiquant le cas échéant, la part correspondant à la jouissance de l'immeuble et la part correspondant au transfert de propriété, sa périodicité et les modalités de révision le cas échéant ;

- la date indicative d'entrée en jouissance et l'existence d'une option d'achat au profit du locataire-accédant ;

- le prix de vente de l'immeuble, la faculté pour le locataire-accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les modalités de paiement à la date de levée de l'option d'achat ;

- les conditions de résiliation ;

- le montant de la garantie visé à l'article 89 de la présente loi, l'obligation pour le vendeur de le conserver et les modalités de restitution ;

- la liste des charges incombant au locataire-accédant, y compris les obligations d'entretien et de réparation de l'immeuble objet du contrat, les charges de copropriété, d'entretien et de gestion des autres équipements et des espaces à usage collectif ;

- la durée maximale du contrat ;

- les éventuelles indemnités dues en cas de comportement fautif de l'une des parties ainsi que leur plafonnement.

Le règlement de copropriété applicable à l'immeuble objet du contrat y est annexé.

CHAPITRE III CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

SECTION 1 CONCLUSION DU CONTRAT

Article 92 : Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

Article 93 : Outre les mentions obligatoires prévues pour le contrat préliminaire, le contrat de location-accession précise :

- la date d'entrée en jouissance ou la confirmation de la date indicative d'entrée en jouissance s'il a été conclu un contrat préliminaire entre les parties ;

- le délai dans lequel le locataire-accédant devra lever l'option d'achat 

dont il bénéficie ;

- les conditions d'exercice par le locataire-accédant du droit au maintien dans les lieux en cas de résiliation du contrat ou de non-levée de l'option, telles qu'indiquées à l'article 104 de la présente loi ;

- la mention, en caractères très apparents des dispositions de l'article 120 de la présente loi.

Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, le vendeur fournit en outre au locataire-accédant, une copie du permis de construire afférent aux constructions objet du contrat.

SECTION 2 GARANTIES

Article 94 : Sauf pour les projets immobiliers mis en œuvre par l'Etat par une collectivité territoriale ou plusieurs collectivités territoriales conjointement ou par toute entreprise publique et/ou des collectivités territoriales, le contrat comporte une garantie d'achèvement du vendeur lorsqu'il est signé avant l'achèvement de l'immeuble.

Cette garantie prend la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui la consent s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ;

- soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le locataire-accédant, solidairement avec le vendeur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, laquelle convention stipule au profit du locataire-accédant, le droit d'agir aux fins de son exécution.

La garantie d'achèvement s'éteint de plein droit à la date prévue au contrat pour l'entrée en jouissance, dès lors que l'immeuble est achevé.

Article 95 : Si le contrat prévoit que la redevance correspond à la fois au droit du locataire-accédant à la jouissance de l'immeuble et à son droit personnel au transfert de propriété du bien, le vendeur fournit au locataire-accédant une garantie de remboursement des sommes visées à l'article 107 de la présente loi.

Cette garantie de remboursement prend la même forme que la garantie d'achèvement visée à l'article 94 ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets immobiliers mis en œuvre par l'Etat, par une collectivité territoriale ou plusieurs collectivités territoriales conjointement ou par toute entreprise publique et/ou des collectivités territoriales. 

Article 96 : Le locataire-accédant est tenu des obligations suivantes :

- user de l'immeuble en bon père de famille et selon la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- occuper personnellement l'immeuble objet du contrat de location-accession, sauf accord préalable du vendeur ;
- souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du contrat, les assurances rendues obligatoires par la réglementation pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant et en justifier à première demande du vendeur ;
- payer la redevance et les charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.

Constitue une occupation personnelle au sens du présent article, l'occupation de l'immeuble par le locataire-accédant et, lorsqu'il n'y réside pas en personne, par son conjoint, ses descendants ou ses ascendants à l'exclusion de toute autre personne.

Toutefois, l'occupation par ces personnes autres que le locataire-accédant est inopposable au vendeur si elle n'a pas été notifiée à celui-ci dans un délai de trente (30) jours à compter de la date à partir de laquelle leur résidence y a été établie sans la résidence conjointe du locataire-accédant.

Article 97 : Aucun versement ne peut être exigé du locataire-accédant pour la partie du loyer correspondant au droit de jouissance de l'immeuble avant la date d'entrée en jouissance prévue au contrat.

Article 98 : L'entretien et les réparations de l'immeuble incombent au locataire-accédant dès la date d'entrée en jouissance, à l'exception des réparations visées à l'article 13 de la présente loi qui restent à la charge du vendeur.

Article 99 : Le vendeur garantit au locataire la jouissance paisible de l'immeuble objet du contrat et le tient indemne de tout trouble de jouissance provenant de tiers résultant de son fait.

Article 100 : Toute transformation de l'immeuble est interdite au locataire-accédant, sauf accord écrit du vendeur.

Article 101 : A l'achèvement des travaux ou, au plus tard, à la date d'entrée en jouissance prévue par le contrat, un état des lieux de l'immeuble est effectué dans les formes prévues par les dispositions de l'article 11 de la présente loi, le vendeur et le locataire-accédant étant considérés respectivement comme le bailleur et le locataire au sens de ces dispositions.

Il est procédé de la même manière en cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au contrat n'a pas eu lieu au terme prévu. Dans ces cas, si l'état des lieux n'a pu être effectué, en raison d'un défaut de l'une

ou de l'autre partie au contrat, l'état des lieux est effectué par un huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans les cas visés au présent article, les frais sont supportés pour moitié par chacune des parties, en cas de recours au ministère d'un huissier de justice.

SECTION 3 RÉSILIATION DU CONTRAT DE LOCATION-CESSEION

Article 102 : Le contrat de location-accession peut prévoir une clause de résiliation de plein droit pour inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre partie.

Dans ce cas, la résiliation est mise en œuvre dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 73 de la présente loi.

Article 103 : La rupture du contrat de location-accession par le vendeur ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- le manquement du locataire-accédant à ses obligations financières, notamment le paiement de la redevance aux termes convenus et des charges liées à l'immeuble ;

- le non-respect par le locataire-accédant de son obligation d'user de l'immeuble objet du contrat en bon père de famille, notamment les dégradations de nature à affecter substantiellement la fonctionnalité ou la valeur de l'immeuble ;

- le changement de destination de l'immeuble, notamment sa transformation en local commercial ou professionnel ;

- le branchement frauduleux du locataire-accédant sur les réseaux d'adduction d'eau ou de fourniture d'électricité ;

- les nuisances sonores et autres désagréments incompatibles avec la vie commune et la protection des mineurs, imputables au locataire accédant.

Article 104 : Lorsque le contrat de location-accession est résilié, le locataire-accédant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, sauf stipulations contraires du contrat de location-accession.

Le locataire-accédant ainsi que tout occupant de son chef quittent les lieux dans les délais prévus contractuellement ou dans un délai maximum de trois (03) mois à compter de la date de résiliation ou de la date fixée pour la levée d'option.

En plus du délai prévu à l'alinéa 2 du présent article, le locataire-accédant bénéficie d'un délai complémentaire de trois (03) mois pour quitter les lieux si la résiliation intervient en raison d'un manquement du vendeur à ses obligations.

Article 105 : A défaut pour le locataire-accédant de libérer les lieux dans les délais prévus conformément aux dispositions de l'article 104 de la présente loi, le

vendeur peut engager à son encontre, une procédure d'expulsion dans les conditions prévues aux articles 77 et 78 de la présente loi, le vendeur et le locataire-accédant étant considérés respectivement comme le bailleur et le locataire au sens de ces dispositions.

Article 106 : Jusqu'à son départ des lieux, le locataire-accédant continue à verser la redevance prévue au contrat et reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées, ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant son occupation.

Article 107 : En cas de résiliation du contrat de location-accession, et lorsque la redevance correspond à la fois au droit du locataire-accédant à la jouissance de l'immeuble et à son droit personnel au transfert de propriété du bien, le vendeur restitue également au locataire-accédant, les sommes versées correspondant à la fraction de la redevance relative au droit personnel au transfert de propriété, déduction faite le cas échéant, des sommes qui lui sont restées dues.

Dans le cas visé au présent article, les sommes concernées sont remboursées au locataire-accédant dans un délai maximum de trois (03) mois à compter de la date de son départ, ainsi que de tous occupants de son chef des lieux, déduction faite, le cas échéant, des sommes restées dues au vendeur.

Article 108 : Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'une des parties de ses obligations, l'autre partie peut obtenir une indemnité qui ne peut dépasser un taux du montant initial de l'immeuble objet du contrat fixé par décret pris en Conseil des ministres. Ce taux peut être fixé en fonction des zones géographiques.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article ne sont pas applicables à l'Etat, aux collectivités territoriales ou tous autres organismes qui relèvent de leur autorité, pour les projets immobiliers mis en œuvre dans un but social.

SECTION 4 REVISION DE LA REDEVANCE

Article 109 : La redevance peut être stipulée révisable.

Dans ce cas, les parties jouissent d'une liberté totale pour arrêter directement les modalités de l'indexation, sous la réserve expresse que cette révision n'excède pas un pourcentage du montant annuel de la redevance initiale, fixé par la commission nationale visée à l'article 55 de la présente loi, en considération de la catégorie de l'immeuble, selon la classification effectuée en application de l'article 56 de la présente loi. Le pourcentage est approuvé dans les formes indiquées au même article 56. 

CHAPITRE IV CHANGEMENT DU LOCATAIRE-ACCEDANT OU DU VENDEUR

SECTION 1 TRANSFERT DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Article 110 : En cas de décès du locataire-accédant, son conjoint, ses descendants, ou ses ascendants dans cet ordre de priorité, bénéficient d'un droit au transfert du contrat de location-accession, sous réserve de remplir les conditions exigées pour la conclusion du contrat de location-accession ou, à défaut, d'obtenir préalablement l'accord écrit du vendeur.

Le droit au transfert emporte au profit du bénéficiaire, subrogation dans les droits et obligations du locataire-accédant, sous réserve de toute modification au contrat qui peut être convenue avec le vendeur.

SECTION 2 CESSION DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Article 111 : Le locataire-accédant ne peut céder les droits qu'il tient du contrat de location-accession au bénéfice d'un tiers, qu'avec l'accord écrit et préalable du vendeur.

La cession porte nécessairement sur l'intégralité des droits du locataire-accédant.

La cession substitue de plein droit le locataire-accédant cessionnaire dans les droits et obligations du cédant.

SECTION 3 ECHANGE

Article 112 : Le contrat de location-accession peut prévoir que le locataire-accédant échange l'immeuble objet du contrat contre un autre, sous réserve de l'accord du vendeur et de toute modification au contrat jugée nécessaire par lui.

SECTION 4 OCCUPATION A TITRE ONEREUX PAR UN TIERS

Article 113 : Avant le transfert de propriété, le locataire-accédant ne peut offrir, à titre onéreux, l'occupation de l'immeuble objet du contrat à un tiers, sauf accord préalable et écrit du vendeur. Le locataire-accédant reste, dans tous les cas, tenu de l'ensemble de ses obligations découlant du contrat de location-accession et notamment, du paiement de la redevance.

Article 114 : Le locataire-accédant ne peut percevoir, en contrepartie de l'occupation à titre onéreux de l'immeuble objet du contrat par un tiers, une somme supérieure à la fraction du loyer correspondant à son droit de jouissance. 

Article 115 : En cas d'occupation à titre onéreux par un tiers de l'immeuble objet du contrat sans l'accord préalable et écrit du vendeur, le contrat de location-accession est résilié de plein droit.

SECTION 5

CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE EN COURS DE LOCATION-ACCESSION

Article 116 : En cas de changement de propriétaire de l'immeuble objet du contrat de location-accession, par vente, donation, ou disparition du vendeur avant la levée de l'option par le locataire-accédant, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit dans les droits et obligations du vendeur.

Article 117 : La vente de l'immeuble objet du contrat de location-accession n'ouvre aucun droit de préemption au locataire-accédant autre que l'option dont il bénéficie. Le contrat de location-accession continue de s'appliquer dans ses stipulations initiales. Le locataire-accédant ne peut notamment prétendre à aucune modification du prix de vente.

CHAPITRE V

LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT ET DE TRANSFERT DE PROPRIETE

Article 118 : Au plus tard six (06) mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur invite, par tout moyen de communication écrit permettant de s'assurer de sa réception par le destinataire, le locataire-accédant à exercer sa faculté d'acquérir la propriété de l'immeuble objet du contrat.

Article 119 : Le transfert de propriété intervient après la levée de l'option et fait l'objet de la signature entre les parties, d'un contrat définitif de vente conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession tel qu'indiqué à l'article 92 de la présente loi.

Article 120 : La signature du contrat définitif de vente constatant le transfert, emporte de plein droit pour le locataire-accédant, l'obligation de se soumettre aux règles de copropriété et de gestion des espaces et équipements à usage collectif dont bénéficie l'immeuble, qu'elles soient conventionnelles, légales ou réglementaires.

Article 121 : Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu dans le contrat de location-accession.

Article 122 : Le locataire-accédant prend possession des lieux dans l'état où ils se trouvent lors du transfert de propriété, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble. 

Article 123 : Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque, de procéder à la notification prévue à l'article 118 ou de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de trente (30) jours après mise en demeure restée infructueuse, le locataire-accédant qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour se faire attribuer la propriété de l'immeuble.

Article 124 : Les dispositions des articles 77, 78 et 79 de la présente loi, s'appliquent en matière de contentieux relatif ou découlant d'un contrat de location-accession, le vendeur et le locataire-accédant étant considérés respectivement comme le bailleur et le locataire et la redevance comme le loyer au sens de ces dispositions.

TITRE VI
PROCEDURE SPECIALE D'INJONCTION DE PAYER APPLICABLE
AU RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER
REGLES GENERALES

Article 125 : Le présent titre a pour objet d'instituer une procédure spéciale applicable au recouvrement des charges de copropriété qui incombent aux copropriétaires d'un immeuble.

Article 126 : Il s'applique au recouvrement, en tant que charge de copropriété, des sommes dues au titre soit :

- des charges prévisionnelles afférentes aux parties communes adoptées par les organes compétents de la copropriété dans le budget annuel ;
- des travaux décidés par les organes compétents de la copropriété mais non inclus dans le budget adopté ;
- des sommes mises à la charge d'un copropriétaire par le syndic ou tout organe équivalent en raison d'un manquement au règlement de copropriété.

Nonobstant toutes dispositions contraires, sont assujetties aux dispositions de la présente loi pour le recouvrement des sommes visées au premier alinéa du présent article, tous immeubles bâtis et faisant partie ou issus d'un programme de construction, public ou privé, formant ainsi un ensemble immobilier dans une zone géographique et comportant, outre des espaces privatifs, des aménagements et des ouvrages à usage collectif.

Article 127 : A défaut du paiement à sa date d'exigibilité, d'une somme quelconque représentant une charge de copropriété, le recouvrement peut en être poursuivi en justice par la procédure d'injonction de payer instituée par la présente loi.



CHAPITRE II PROCEDURE DE RECOURVEMENT

Article 128 : La requête aux fins d'injonction de payer est introduite par le syndic ou tout organe équivalent, après mise en demeure écrite indiquant le montant réclamé adressée au débiteur, à personne ou au lieu de son établissement au sein de la copropriété, et restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours à compter de sa réception.

Article 129 : La requête est adressée au président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble.

Elle contient, à peine d'irrecevabilité :

1) les noms, prénoms, profession et domiciles des parties ou, pour les personnes morales, leurs forme, dénomination et siège social ;

2) l'indication précise du montant réclamé avec le décompte des sommes dues par le débiteur.

Elle est accompagnée des pièces justificatives en originaux ou copies certifiées conformes, notamment :

- l'acte justifiant la qualité de syndic de la copropriété ou de tout organe équivalent du requérant ;

- l'acte constatant les délibérations de l'organe compétent de la copropriété relative à la somme réclamée ;

- l'acte constatant la répartition des charges et indiquant la part due par le débiteur ;

- le règlement de copropriété ou l'extrait certifié conforme de ses dispositions pertinentes ;

- l'acte constatant la mise en demeure adressée au débiteur et restée infructueuse ;

- toutes autres pièces justificatives attestant du caractère certain et exigible de la créance.

Article 130 : Le président du tribunal examine la requête ainsi que les pièces produites à l'appui, dans les huit (08) jours de leur réception et rend, au pied de la requête, si la demande lui paraît fondée, une ordonnance portant injonction de payer les sommes réclamées au titre des charges de copropriété.

En cas de rejet de la requête, sa décision est sans recours, sauf au requérant à se pourvoir ainsi qu'il avisera.

Article 131 : La requête et l'ordonnance portant injonction de payer les charges de copropriété sont conservées à titre de minute entre les mains du greffier qui en délivre une expédition au requérant. Les documents originaux produits à l'appui

de la requête sont restitués au requérant et leurs copies certifiées conformes sont conservées au greffe.

En cas de rejet de la requête, celle-ci et les documents produits sont restitués au requérant.

Article 132 : Les pièces jointes, ainsi que l'ordonnance portant injonction de payer les charges de copropriété sont notifiées au débiteur, à personne ou au lieu de son établissement au sein de la copropriété, à la diligence du greffier de la juridiction qui a rendu la décision, dans les quarante-huit (48) heures de sa reddition. A cette fin, il peut faire recours à l'unité de la force publique compétente sur le lieu de situation de l'immeuble, qui procède sans frais à la notification.

La notification ou la signification peut également être effectuée par le requérant sans que les frais y relatifs puissent être invoqués au titre des dépens.

Article 133 : L'ordonnance portant injonction de payer les charges de copropriété peut faire l'objet d'une opposition dans un délai de dix (10) jours à compter de la notification au débiteur à personne ou au lieu de son établissement au sein de sa copropriété.

L'acte d'opposition est accompagné de toute pièce justifiant le bien-fondé de l'opposition. Celle-ci est portée devant le président du tribunal qui a rendu l'ordonnance portant injonction de payer les charges de copropriété ou le juge délégué par lui.

L'opposition est formée par lettre ou par déclaration au greffe du tribunal.

Article 134 : Le greffier en chef du tribunal notifie, dans les quarante-huit (48) heures de sa réception, l'opposition au requérant et adresse concomitamment aux parties une convocation à comparaître devant le président du tribunal ou le juge par lui délégué pour être statué contradictoirement.

Les notifications sont faites à personne ou, en ce qui concerne l'opposant, à l'adresse indiquée dans son acte d'opposition.

La date de comparution ne peut être située à plus de quinze (15) jours de la date de notification, y compris les délais de distance.

En l'absence d'opposition dans le délai prescrit, l'ordonnance portant injonction de payer peut être revêtue de la formule exécutoire à la requête du créancier.

Article 135 : Le président du tribunal ou le juge délégué par lui, saisi sur opposition, procède à une tentative de conciliation. Si celle-ci aboutit, il rend un jugement d'expédient constatant l'accord des parties.

Si la tentative de conciliation échoue, la juridiction statue immédiatement ou, au plus tard dans les trente (30) jours, en premier et dernier ressort sur l'opposition, même en l'absence du débiteur ayant formé opposition, par un jugement qui aura les effets d'une décision contradictoire.

Le jugement d'expédient ou le jugement rendu sur opposition se substitue à la décision portant injonction de payer les charges de copropriété. Il est immédiatement revêtu de la formule exécutoire par le greffier en chef et délivré au requérant, sous réserve du paiement des frais de greffe.

Article 136 : Toute autorité publique, tout agent public, à qui incombe la notification d'un acte dans un délai prescrit par la présente loi est personnellement responsable du préjudice résultant de l'inobservation dudit délai.

TITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS DIVERSES

Article 137 : Dans le cadre de la gestion de la copropriété d'espaces communs ou d'équipements à usage collectif dans les ensembles d'immeubles issus d'un même projet immobilier, il peut être procédé au recouvrement des charges de copropriété par imputation de leurs montants sur les factures d'électricité ou d'eau. Les modalités du recouvrement sont déterminées dans une convention signée avec les concessionnaires des services d'adduction d'eau ou de fourniture d'électricité.

La prestation de ce service de recouvrement ne peut être refusée par les concessionnaires, sauf pour motif d'ordre technique dûment justifié. Les tarifs des frais de recouvrement sont réglementés par décret pris en Conseil des ministres, après consultation des concessionnaires.

Article 138 : Dans toute agglomération bénéficiant d'un service d'enlèvement d'ordures, il peut être imputé sur la facture d'électricité ou d'eau de chaque ménage bénéficiaire d'un compteur prépayé ou post-payé, une somme à titre de redevance d'enlèvement d'ordures. Les sommes recouvrées sont reversées à l'entité ou aux entités qui assurent les services d'enlèvement des ordures dans les conditions déterminées par décret pris en Conseil des ministres. Le montant de la redevance est fixé dans les conditions définies par la loi organique relative aux lois de finances.

CHAPITRE II DISPOSITIONS FINALES

Article 139 : Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public lorsqu'il n'est pas admis de dérogations conventionnelles explicites ou implicites.

Article 140 : Nonobstant les dispositions de la présente loi, les procédures en cours relatives au recouvrement de charges de copropriété se poursuivent jusqu'à leurs termes, conformément aux dispositions antérieures. Toutefois, tout demandeur peut, à son choix, se désister d'une instance relative à une procédure qu'il a engagée.

antérieurement et introduire une nouvelle, conformément aux dispositions de la présente loi. Dans ce cas, les dépens relatifs à la procédure de laquelle il s'est désisté restent à sa charge.

Article 141 : La présente loi, qui abroge les dispositions de la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018, telle que modifiée par la loi n° 2021-02 du 1^{er} février 2021, ainsi que toutes dispositions antérieures contraires, sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 20 décembre 2022

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



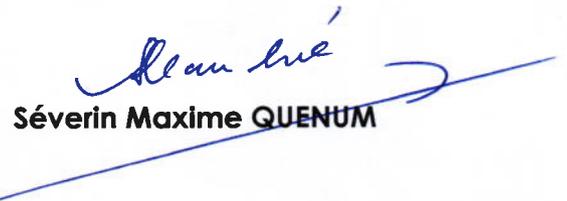
Patrice TALON. –

Le Ministre du Cadre de Vie
et du développement Durable,



José TONATO

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



Séverin Maxime QUENUM

AMPLIATIONS : PR : 6 – AN : 4 – CC : 2 – CS : 2 – C.COM : 2 – CES : 2 – HAAC : 2 – HCJ : 2 – MJL : 2 – MCVDD : 2 – AUTRES
MINISTERES : 21 – SGG : 4 – JORB : 1.