Image not found or type unknown

Loi sur le bail à usage d'habitation domestique

Fiche pratique publié le **21/05/2016**, vu **2275 fois**, Auteur : Ulrich Jynot KINYIDO

Au BENIN, le constat sociologique révèle la forte propension des béninois autour des questions liées à l'acquisition de l'immobilier ainsi qu'à la mise en bail de ces immeubles dès leur érection. Aussi en l'absence de normes communautaires encadrant le droit au bail à usage d'habitation domestique, la proposition de loi initiée par la parlementaire béninois KOLAWOLE IDJI serait la bienvenue au BENIN, dans les désordres, exagérations ou abus jusque-là observés dans la vie des béninois. L'art 1er de ladite proposition de loi stipule que le bail est un : « 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

~~**Proposition de la loi portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique en République du BENIN**

Au BENIN, le constat sociologique révèle la forte propension des béninois autour des questions liées à l'acquisition de l'immobilier ainsi qu'à la mise en bail de ces immeubles dès leur érection. Aussi en l'absence de normes communautaires encadrant le droit au bail à usage d'habitation domestique, la proposition de loi initiée par la parlementaire béninois KOLAWOLE IDJI serait la bienvenue au BENIN, dans les désordres, exagérations ou abus jusque-là observés dans la vie des béninois.

L'art 1er de ladite proposition de loi stipule que le bail est un : « 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. La présente loi s'applique à la chose immobilière… »
D'entrée de jeu, il va falloir élucider le domaine d'intervention de la future loi. En effet, elle n'a pas vocation à s'appliquer sur les baux à usage professionnel ainsi que ses dépendances y compris le fonds de commerce, ni aux logements occupés de façon saisonnière ou temporaire : soit par des touristes ou des vacanciers. Le domaine d'application de la future loi au BENIN sur le bail à usage d'habitation domestique exclut les logements érigés par une unité d'enseignement pour ses étudiants, de même les logements sociaux, les habitations occupées de façon provisoire dans les hôtels, les motels , les auberges, les centres d'accueil, les habitations fournies par les établissements religieux aux fins desquelles ils sont constitués, les habitations fournies par des hôpitaux, aux habitations construites dans le but de recueillir des personnes dans le besoin d'avoir un abri temporaire, ou à des thérapeutiques…
Il sera possible pour une personne qui se voit refuser la location d'un logement, pour des motifs peu sérieux comme : l'origine ethnique de l'intéressé, régionale, son identité, son sexe, sa situation professionnelle, sa situation matrimoniale, son handicap, ses opinions politiques, religieuses, syndicales ou philosophiques ou raciales d'ester en justice contre le locateur ou bailleur. 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 ». (Art 4&5).

Le droit à la location d'un logement tire sa source des normes internationales et des traités internationaux ratifiés par les états. L'art 25 de le déclaration Universelle des droits de l'Homme de 1948 : « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires… »
Art 11 du Pacte International relatif aux Droits Economiques Sociaux et Culturels de 1966 : « Les Etats parties au présent pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie. »
- La convention internationale sur l'élimination de toutes formes de discrimination raciale (Nations unies 1965)
- La recommandation n°115 de l'organisation internationale du Travail, sur le logement des travailleurs de 1961,
- La charte africaine des Droits de l'Homme et des Peuples de 1981
- La loi constituante du 11 décembre 1990 du BENIN en son titre II consacré aux Droits et Devoirs de la Personne Humaine

Conditions de Validité d'un contrat de bail

Comme tout contrat de droit commun, le contrat de bail est soumis à des conditions de fond et de forme.
o Les conditions de fond sont celles énumérées par l'art 1108 du Code Civil : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :-le consentement de la partie qui s'oblige – sa capacité de contracter – un objet certain qui forme la matière de l'engagement – une cause licite dans l'obligation. »

o conditions de forme du contrat de bail à usage d'habitation domestique :
La proposition de loi prescrit l'écrit comme condition de validité du contrat de bail à usage d'habitation domestique. Peu importe qu'il revête la forme d'un acte authentique ou sous signature privée.
Mieux, des mentions dites obligatoires doivent être contenues dans ledit contrat, à peine de nullité : a) Les noms et prénoms, adresses du bailleur ou de son représentant
b) les noms et prénoms, adresses du preneur ou de son représentant
c) la situation géographique de l'immeuble
d) les caractéristiques de l'unité locative
e) le prix du loyer
f) la date à laquelle le locataire a le droit d'occuper l'unité locative
g) les échéances de paiement du loyer et des frais de services s'il y a lieu
h) les signatures du bailleur, du locataire ou de leurs représentants dûment mandatés.
Il n'est pas exclu que d'autres clauses traitant des questions de confort, de sécurité ou de bénéfice de services aux locataires soient insérés dans le contrat de bail à usage d'habitation domestique, pour autant que ces clauses soient effectivement écrites au départ, portées à la connaissance du preneur en étant raisonnables dans toutes les circonstances (art 8).
Indépendamment du contrat de bail qui existe, la loi future, impose un acte écrit établi contradictoirement entre le bailleur et le preneur, que ce soit à l'entrée lors de la remise des clés ou à la sortie. Il revêt soit la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte d'huissier. L'état des lieux est alors annexé au contrat de bail.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

? Le Renouvellement du contrat de bail à usage d'habitation domestique

a) Contrat de baux à durée indéterminée : La future loi n'a pas disposé en la matière. Aussi en l'absence d'interdiction expresse, il va sans dire que la possibilité de conclure un bail à durée indéterminée est tolérable et relève de ce qu'auraient convenu les parties. En effet l'art 13 de la proposition de loi dispose « lorsqu'une convention de location précise son terme… »

b) Contrat de baux à durée déterminée : Lorsque le terme est fixé dans la convention de bail, art13 « …, le bailleur a l'obligation de remettre au locataire au plus tard trois (03) mois avant cette date une nouvelle convention de location…. »
La remise de la nouvelle convention n'est pas exempte d'un formalisme minimum de la part du bailleur. En effet, selon les termes de l'art 14 de la future loi : « Lors de la remise de la nouvelle convention au locataire, le bailleur l'informe par écrit qu'il peut continuer à occuper l'unité locative en signant la nouvelle convention et la renvoyer au bailleur au moins deux (02) mois avant la fin de la convention existante. » l'absence de réponse du preneur dans les deux mois, signifient renouvellement tacite du contrat. Sinon en cas de désaccord pour un renouvellement du contrat de bail, le locataire « en informe le bailleur par tout moyen laissant trace écrite deux (02) mois au plus avant la fin de la convention de bail. »

? Droits et Obligations des parties
« Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état. » Il fait procéder à ses frais toutes les grosses réparations devenues urgentes et nécessaires pendant toute la durée du contrat de bail. Néanmoins, le locataire peut après accord avec le bailleur pourra prendre en charge les grosses réparations, sous la condition de les déduire des loyers. En cas de mésentente, le locataire qui a supporté ces coûts, peut saisir le président de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble en référé aux fins de fixer le coût global des grosses réparations, de même que les modalités de remboursement.
Outres ses charges supportées en amont par le locataire, et devenant déductibles du ou des loyers, « dans les cas des grosses réparations, le montant du loyer est diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux. »

SI l'urgence des réparations est de nature à rendre impossible la vie à l'intérieur de l'unité locative, le preneur peut soit demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente, soit demander la suspension pendant la durée des travaux au bailleur.
Aussi le bailleur est-il responsable des troubles de jouissance survenu de son fait, de ses ayant-droit ou préposé. Il ne peut s'introduire dans l'unité locative du preneur que sous certaines conditions limitativement énumérées par la loi.
A l'opposé du bailleur, le locataire est tenu d'exploiter les locaux en bon père de famille et conformément à la destination prévue dans le bail. Le locataire est tenu aux petites réparations et à l'entretien de l'unité locative. Il participe à l'entretien des parties communes de l'ensemble résidentiel. Il répond de ce fait, « des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail »
La plus importante de toutes les obligations du locataire serait sans doute celle relative au paiement à bonne date de ses loyers. Ainsi, l'art 23 stipule « le locataire qui fait défaut de payer le loyer ou les frais de services au locataire à la date précisée dans la convention de location peut se voire enjoindre par le bailleur une mise en demeure, 15 jours après la date convenue pour le paiement du loyer et des frais de service au locataire.
Si 15 jours après la mise en demeure, le locataire ne s'exécute pas, l'expulsion de celui-ci peut se faire conformément aux art 73 et suivants de la présente loi »

? La future loi a évoqué le sujet relatif à la profession d'agent immobilier, en faisant listing sur les opérations de certaines opérations susceptibles d'être appréciées comme étant des opérations immobilières.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Aussi est- il besoin de préciser que : « 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. »
Aussi pour éviter que la profession d'agent immobilier ne soit un refuge pour de vils individus, l'art 26 stipule « 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. »
L'agent immobilier « agit sur la base d'un mandat négocié d'accord parties », enregistré et révocable à tout moment par l'une des parties sous la condition de l'observation d'un préavis de 30 jours.
Le mandat de l'agent immobilier doit préciser les conditions dans lesquelles ce dernier est habileté à recevoir les fonds, les conditions de la reddition des comptes et celles de sa rémunération, avec la personne appelée à supporter cette charge. Sous peine de nullité, le mandat donné devra être limité dans le temps.
L'agent immobilier perçoit des commissions et encourt une responsabilité pénale dans certains cas.

? Transfert du Bail :
Art 41 « Le transfert du bail intervient par le décès, l'incapacité, l'abandon du domicile ou le départ brusque et imprévisible du locataire.
Le transfert du bail peut se faire par transmission, par cession ou sous-location, par échange de logement. »
Dans ces cas, le ou les bénéficiaires ne signent plus un nouveau contrat de bail, mais sont liés aux avantages et obligations découlant de la convention de location.
Néanmoins, les ayant droits du locataire décédé, ou devenu incapable ou ayant abandonné le domicile, peuvent par « écrit ou verbalement informer le bailleur de leur intention de mettre fin au bail, au plus tard deux mois après la cause de la transmission. »
De même en cas de décès du bailleur, le locataire peut demander la restitution de son dépôt de garantie à l'héritier ayant reçu la succession.

a) La cession de bail : est une opération par laquelle le locataire en place cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire. Le 1er locataire est le cédant, tandis que le tout nouveau en est le cessionnaire. Lorsque la cession est totale le locataire initial, le cédant perd sa qualité de locataire. Dans l'autre cas elle est partielle.
L'autre condition de validité de la cession du bail est l'obtention du consentement marqué par un écrit du bailleur et signé de lui. Dans le cas contraire, le bailleur procède à une résiliation.

b) La sous-location : Art 47 « La sous-location est l'opération par laquelle un nouveau contrat de location est conclu entre le locataire principal, agissant lui-même comme le bailleur et un nouveau preneur appelé sous-locataire sur tout ou partie du même local préalablement occupé par le locataire principal. »
Le bailleur consent au prix du loyer de la sous-location de même que sur l'opération de la sous-location au moyen d'un accord écrit. Dans le cas contraire, il fait résilier purement le contrat de bail, sans formalités judiciaires comme dans le cas de la cession de bail.
Le loyer de la sous-location ne doit dépasser celui du loyer du bail principal dans la limite additive de 10% que lorsque le locataire aurait meublé l'unité locative en qualité et en quantité. En effet, selon les termes de l'Art 52 : « Lorsque des meubles en état correct et en qualité suffisante auront été fournis par le locataire, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 10% le montant du loyer… »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

? L’échange de logement : L’échange de logement sera admis avec la future loi sur le droit à usage d’habitation domestique sous les conditions suivantes :
Les deux logements appartiennent au même propriétaire – les deux logements sont situés sur le même terrain – l’échange doit permettre à la famille la plus nombreuse d’obtenir un logement plus grand –l’échange peut être justifié pour une raison utile et légitime. Dans le cas où le bailleur s’opposerait, les locataires échangistes peuvent saisir le président du tribunal compétent statuant à bref délai.

? Le changement de propriétaire en cours de bail : Art 54 « la vente, la donation du logement ou le décès du bailleur ne peut affecter les droits du locataire. Le nouveau propriétaire doit respecter les termes du contrat. »
Néanmoins, le bailleur qui décide de vendre son immeuble, après respect des termes du contrat de bail, doit en premier le proposer au locataire : en vertu du droit de préemption de ce dernier. Cette règle se tire des dispositions de l’Art 56 : « Avant toute vente, le bailleur doit à peine de nullité de la vente, proposer par priorité, au locataire en place d’acquérir le logement qu’il occupe. » Le locataire dispose de deux mois à compter de son acceptation pour acquérir le logement.

? Le loyer : Le montant du cautionnement et des loyers à verser à titre de garantie aux termes des dispositions de la future loi ne saurait dépasser « 03 mois de loyer pour les locations faites au mois et 06 mois de loyer dans les autres cas.»
Néanmoins, lorsque 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 pas tous documents utiles, la preuve des frais avancés par lui.
Après avoir vu les 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.
Le loyer est payable mensuellement, à la date arrêtée par les parties au domicile du bailleur ou de son représentant contre une quittance.
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.
L’augmentation du loyer par le bailleur ne peut résulter que suite au respect d’un préavis de trois mois et sans excéder toutefois 2% du montant annuel initial du loyer. Un avis d’augmentation en amont devra être adressé à chaque locataire par le bailleur, comportant certaines mentions obligatoires. Le locataire dispose d’un délai d’un mois maximum pour s’opposer à l’augmentation du loyer. En cas de désaccord, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent, statuant dans les brefs délais.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés