



LOI N° 2021 – 02 DU 1^{ER} FEVRIER 2021

modifiant et complétant la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 07 janvier 2021 ;

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

July 22/3/2021
A classe → Archivé
La PCF
Article 1^{er} : La présente loi modifie et complète la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin.

Elle abroge l'article 83.

Elle modifie les articles 1^{er}, 2, 3, 21, 22, 27, 29, 34, 43, 48, 55, 57, 59, 61, 66, 72, 84, 85, 86, 87, 88, 89 et 90.

Elle insère les articles 88 nouveau, 89 nouveau, 90 nouveau, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 et 129.

1. *Le chapitre I du titre I est ainsi modifié :*

Article 1^{er} nouveau : Au sens de la présente loi qui s'applique à la chose immobilière, les termes ci-après se définissent comme suit :

- agent immobilier : intermédiaire qui intervient habituellement 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 domestique ;

- bailleur : personne qui donne à bail un bien immeuble ;

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

- 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.

2. Le chapitre II du titre I est modifié ainsi qu'il suit :

Article 2 nouveau : La présente loi s'applique au bail et à la location-accession portant sur des immeubles servant ou destinés à servir de logement.

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

- baux à usage professionnel et à leurs dépendances y compris le fonds de commerce, régis par l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires (OHADA) relatif au droit commercial général ;

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

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

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

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

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

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

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

3. Le chapitre III du titre II en ses sections 1, 3 et 4, est modifié ainsi qu'il suit :

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

L'exercice de la profession d'agent immobilier est subordonné à l'inscription au registre des agents immobiliers tenu par le ministre 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 voie réglementaire.

Article 22 nouveau : 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.

Article 27 nouveau : 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 collègue ou coursier de son choix.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa 2 du présent article, 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 cinquante pour cent (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 des agents immobiliers disposent d'un délai d'un (01) an pour se conformer aux dispositions du présent article.

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

Toutefois, lorsque l'agent immobilier met seulement en relation les parties pour la conclusion du bail, cette commission est payée par le demandeur de service. La commission ne peut excéder cinquante pour cent (50%) du loyer mensuel.

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

Article 34 nouveau : 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 20 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 20 ci-dessus, lorsqu'elle ne remplit pas les conditions prévues à l'article 21 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.

4. *Le chapitre IV du titre II en ses sections 3, 4 et 5 est modifié ainsi qu'il suit :*

Article 43 nouveau : Deux (02) locataires peuvent procéder à l'échange de leurs logements. Cet échange se fait avec l'accord écrit du bailleur après l'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.

Article 48 nouveau : 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 auront été fournis par le locataire, le montant de la sous-location ne peut excéder de plus de dix pour cent (10%) le montant du loyer.

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

Article 55 nouveau : 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.

5. *Le chapitre I du titre III est modifié ainsi qu'il suit :*

CHAPITRE I

**DE LA COMMISSION NATIONALE D'EVALUATION DES IMMEUBLES BATIS
OU NON**

Article 57 nouveau : 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 une 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 interministériel du ministre chargé de l'habitat et de celui chargé des finances et ont un mandat de cinq (05) ans non renouvelable.

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

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

6. Le chapitre II du titre III en ses sections 1 et 3 est modifié ainsi qu'il suit :

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

- le montant maximum du loyer annuel est fixé à huit pour cent (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 61 nouveau : 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 doit, à peine de nullité de sa décision, détailler les éléments et modes de calcul.

Article 66 nouveau : Les montants des loyers tels que déterminés en vertu des articles précédents 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 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 ensuite révisés au 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte des variations, en augmentation ou en diminution, de la valeur du terrain et de la valeur de la construction résultant de l'application du barème révisé au 31 décembre par la commission d'évaluation.

Un abattement sur la valeur de l'immeuble 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 72 nouveau : Le dépôt de garantie a pour objectif de garantir les dommages éventuels occasionnés par le locataire pendant la durée du bail et portant atteintes aux lieux loués et à leur contenu.

Il sert aussi à couvrir les impayés en fin de bail.

7. Le chapitre III du titre IV est modifié comme suit :

Article 83 nouveau : 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 84 nouveau : 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 85 nouveau : 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 relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant achèvement des travaux.

Article 86 nouveau : Le bailleur qui ne satisfait pas aux obligations prescrites par l'article précédent 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 87 nouveau : Le bailleur qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extra-judiciaire, donner un préavis de six (06) mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

8. Les titres V et VI sont insérés comme suit :

TITRE V DE LA LOCATION-ACCESSION

CHAPITRE I DES PRINCIPES ET REGLES GENERALES

Article 88 nouveau : Est qualifié de contrat de location-accession et soumis aux dispositions du présent titre, le 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.

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 89 nouveau : La redevance 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 90 nouveau : Les dispositions du présent titre s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles achevés ou en construction.

CHAPITRE II DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA LOCATION-ACCESSION

SECTION I DE LA CONCLUSION DU CONTRAT PRELIMINAIRE

Article 91 : Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, 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 92 : Le montant de la garantie visée à l'article 91 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 seront restitués au locataire-accédant.

SECTION II DES MENTIONS OBLIGATOIRES DU CONTRAT PRELIMINAIRE

Article 93 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 visée à l'article 91 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 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 DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

SECTION I DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Article 94 : 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 95 : 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 106 de la présente loi ;

- la mention, en caractères très apparents, des dispositions de l'article 122 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 II DES GARANTIES

Article 96 : 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 97 : 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 109 de la présente loi.

Cette garantie de remboursement prend la même forme que la garantie d'achèvement visée à l'article 96 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 98 : 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 99 : 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 100 : 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 15 de la présente loi qui restent à la charge du vendeur.

Article 101 : 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 102 : Toute transformation de l'immeuble est interdite au locataire-accédant, sauf accord écrit du vendeur. ¶

Article 103 : 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 13 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, à 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 III DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Article 104 : 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 75 de la présente loi.

Article 105 : 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 incompatible avec la vie commune et la protection des mineurs, imputables au locataire-accédant.

Article 106 : 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 107 : A défaut pour le locataire-accédant de libérer les lieux dans les délais prévus conformément aux dispositions de l'article 106 de la présente loi, le vendeur peut engager à son encontre, une procédure d'expulsion dans les conditions prévues aux articles 78 et 79 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 108 : 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 109 : 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 110 : 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 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 IV DE LA REVISION DE LA REDEVANCE

Article 111 : 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 57 de la présente loi, en considération de la catégorie de l'immeuble, selon la classification effectuée en application de l'article 58 de la présente loi. Le pourcentage est approuvé dans les formes indiquées au même article 58.

CHAPITRE IV DU CHANGEMENT DU LOCATAIRE-ACCEDANT OU DU VENDEUR

SECTION I DU TRANSFERT DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Article 112 : 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 II DE LA CESSION DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Article 113 : 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 III DE L'ECHANGE

Article 114 : 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 IV DE L'OCCUPATION A TITRE ONEREUX PAR UN TIERS

Article 115 : 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 116 : 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 117 : 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 V DU CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE EN COURS DE LOCATION-ACCESSION

Article 118 : 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 119 : 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

DE LA LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT ET DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Article 120 : 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 121 : 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 94 de la présente loi.

Article 122 : 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 123 : 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 124 : 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 125 : Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque, de procéder à la notification prévue à l'article 120 ou de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de trente (30) jours après une 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 126 : Les dispositions des articles 79, 80 et 81 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 DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

CHAPITRE I DES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 127 : 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 128 : 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.

Article 129 : Dans le cadre de la révision des règles d'urbanisme, les autorités compétentes tiennent dûment compte des projets constituant des ensembles immobiliers homogènes mis en œuvre sur les territoires concernés, afin d'en préserver, dans la mesure compatible avec l'ordre public et le développement urbain, l'architecture et l'esthétique de ces ensembles.

CHAPITRE II
DES DISPOSITIONS FINALES

Article 130 : Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public lorsqu'il n'est pas admis de dérogations conventionnelles explicites ou implicites.

Article 131 : La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Article 2 : La présente loi sera exécutée comme Loi de l'Etat.

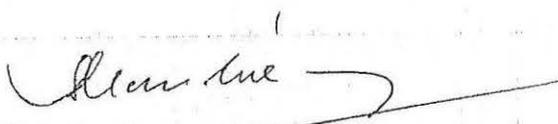
Fait à Cotonou, le 1^{er} février 2021

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


Patrice TALON.-

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

Le Ministre du Cadre de Vie
et du Développement Durable,


Séverin Maxime QUENUM


José TONATO

AMPLIATIONS : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – HCJ 2 – CES 2 – HAAC 2 – MJL 2 – MCVDD 2 – AUTRES MINISTERES 22
– SGG 4 – JORB 1.