MINISTÈRE DE LA JUSTICE
ET DE LA LÉGISLATION
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

FAQ

LOI FIXANT LE RÉGIME JURIDIQUE DU BAIL À USAGE D'HABITATION EN TREIZE (13) QUESTIONS

IDENTIFICATION

Intitulé du texte : Loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

Champ et domaine d'application : Bail à usage d'habitation

Institution initiatrice : Ministère du cadre de vie et des transports, chargé du développement durable

Nature du texte : Loi ordinaire

Date d'adoption : 23 novembre 2022 (Assemblée Nationale)

Date de promulgation : 20 décembre 2022

Parution au Journal officiel : N°02 bis du 25 janvier 2023

Langue de publication : Français

CONTEXTE DU TEXTE

Face à l'évolution du cadre juridique du crédit-bail au sein de l'UEMOA et aux insuffisances constatées dans la loi n° 2021-02 du 1er février 2021 modifiant et complétant la loi n° 2018-13 du 02 juillet 2018 relative au bail à usage d'habitation, une révision s'est avérée nécessaire. Cette révision a notamment pour objectifs de mieux intégrer le crédit-bail immobilier dans le dispositif législatif et surtout de clarifier le statut du contrat de location- accession. C'est ainsi que la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin a été adoptée.

CONTENU DU TEXTE

- **Structure du texte**

La loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin est composée de 141 articles, répartis sous 7 titres, chacun subdivisé en chapitres. Le titre premier porte sur les dispositions générales et comporte 02 articles, le titre II sur l'accès au bail, avec 04 chapitres et 52 articles. Le titre III sur l'économie du bail comporte 03 chapitres et 22 articles. Le titre IV porte sur le contentieux locatif avec 03 chapitres et 09 articles. Le titre V est consacré à la location-accession avec 05 chapitres et 39 articles. Le titre VI porte sur la procédure spéciale d'injonction de payer applicable au recouvrement des charges de copropriété. Il comporte 02 chapitres et 12 articles. Enfin le titre VII consacré aux dispositions diverses et finales comporte 02 chapitres et 05 articles.
L'essentiel de cette loi est dévoilé par une série de questions-réponses.

- **Foire aux Questions (FAQ)**

01 Qu'est-ce qu'un le bail à usage d'habitation ?

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'un bien immobilier. Celui à usage d'habitation concerne la location d'un immeuble destiné à l'habitation.

02 A quels types de logement cette loi s'applique-t-elle ?

Cette loi s'applique aux logements destinés principalement à l'habitation. Elle ne concerne pas les locaux professionnels, les logements de vacances, les hôtels, les hôpitaux, etc.

03 Le contrat de bail doit-il être écrit ?

Oui. Le contrat de bail doit être obligatoirement écrit et signé par les deux parties.03L'état des lieux d'entrée en jouissance doit être annexé au contrat de bail.

04 Puis-je céder mon bail à une autre personne ?

Oui, mais cela requiert l'accord préalable écrit du bailleur.

05 Qui est responsable des réparations dans un logement loué ?

Le bailleur est responsable des grosses réparations, comme la réparation de la toiture ou des murs porteurs.
Le preneur est responsable des petites réparations d'entretien (la réparation ou remplacement d'une ampoule ou débouchage d'un évier).

06 Quelles sont les obligations du bailleur ?

Le bailleur est tenu de :

- délivrer un logement en bon état d'habitabilité ;
- faire procéder à toutes les grosses réparations devenues urgentes et nécessaires ;
- protéger le locataire contre les troubles de jouissance de son fait ou de ceux de ses ayants droits ou préposés.

07 Quelles sont les obligations à la charge du locataire ?

Le locataire est tenu de :

- payer le loyer
- exploiter les locaux loués en bon père de famille et conformément à la destination prévue ;
- procéder aux petites réparations d'entretien.

08 Quelles sont les conditions pour exercer la profession d'agent immobilier au Bénin ?

Pour être agent immobilier au Bénin, il faut être de nationalité béninoise, remplir les conditions d'exercice de la profession commerciale, s'inscrire au registre des agents immobiliers, obtenir une carte professionnelle et justifier d'une assurance professionnelle.

09 Comment est fixée la commission de l'agent immobilier ?

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 celui qui a fait appel au service de l'agent immobilier. Cette 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 ne peut excéder 10% du loyer mensuel.

10 Que se passe-t-il en cas de cession du logement loué ?

Le bail reste valable et s'applique au nouveau propriétaire. Les droits et obligations réciproques demeurent.

11 Quelle est la procédure à suivre pour la résiliation du bail ?

Le bailleur envoie au preneur une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception dans les cas de manquement aux obligations financières. En cas de non régularisation de la situation, le bailleur peut saisir le tribunal.

Dans les autres cas, le manquement est constaté par un huissier de justice et emporte résiliation de plein droit du bail. L'expulsion peut alors être ordonnée par le Président du tribunal compétent dans les 30 jours de sa saisine.

12 Le bailleur peut-il procéder lui-même à l'expulsion du preneur ?

Non. Le bailleur ne peut pas procéder par lui-même à une mesure d'expulsion. Seul un huissier de justice peut procéder à une expulsion d'un locataire conformément aux lois et procédures en vigueur.

13 Un locataire peut-il devenir propriétaire du bien loué ?

Oui, cette possibilité est l'une des innovations de cette loi. Cela peut se concrétiser par le moyen d'un contrat dit de location accession. Un contrat de location-accession est un accord qui permet à un locataire (locataire-accédant) de devenir propriétaire d'un bien immobilier en le louant pendant une durée déterminée, tout en effectuant des paiements qui contribueront au prix d'achat final.

Ce contrat est conclu par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

MOTS-CLES

Agent immobilier, bail, location accession, loyer, bailleur, preneur, réparations, expulsion.