



ARRÊTÉ

ANNÉE 2022 N° **0120** /MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SLR/SA- **036SGG22**

**INSTITUANT UN CONTRAT TYPE DE BAIL À USAGE
D'HABITATION DOMESTIQUE EN REPUBLIQUE DU BENIN**

LE MINISTRE DU CADRE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,

- Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n°2019-40 du 07 novembre 2019 ;
 - vu la loi n° 90-005 du 15 mai 1990 fixant les conditions d'exercice des activités du commerce en République du Bénin ;
 - vu la loi n° 93- 007 du 15 mars 1993 portant amendement de la loi 90-005 du 15 mai 1990 fixant les conditions d'exercice des activités du commerce en République du Bénin ;
 - vu la loi n° 2021-02 du 1^{er} février 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 ;
 - vu la décision portant proclamation, le 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;
 - vu le décret n° 2021-257 du 25 mai 2021 portant composition du gouvernement ;
 - vu le décret n° 2021-401 du 28 juillet 2021 fixant la structure-type des ministères ;
 - le décret n° 2021-565 du 03 novembre 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;
 - vu le décret n° 2021- 307 du 09 juin 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie et des Finances ;
 - vu le décret n°2021 - 541 du 27 octobre 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale ;
 - vu le décret n°2020-056 du 05 février 2020 portant réglementation de la délivrance du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin ;
- sur proposition de la Direction Générale de l'Habitat et de la Construction, *107*

ARRÊTE

Article premier

Un contrat type de bail à usage d'habitation domestique est institué en République du Bénin et disponible gratuitement sur le site du Gouvernement.

Article 2

Tout contrat de location d'habitation domestique doit être conclu sur la base du formulaire du contrat type de bail à usage d'habitation domestique en annexe.

Article 3

le présent arrêté, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 22 JUILLET 2022



José TONATO
Ministre du Cadre de Vie
et du Développement Durable

Ampliation : ORIGINAL 2 ; - JORB 1 ; - PR : 02 ; AN : 02 ; - CC 2 ; CES 2 ; - HAAC 2 ; CS 2 ; - HCJ 1 ; MJL 1 ; - PG 1 ; - SGG 1 ; - MCVDD 1 ; - AUTRES MINISTERES 20 ; - SGMVCVDD 2 ; - TOUTES STRUCTURES MCVDD : 36 ; - CHRONO : 01 ; - ARCHIVES : 01



MINISTÈRE DU CADRE DE VIE
ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

01 BP 3621 / 01 BP 3502 Cotonou-Bénin

Tél. +229 21 31 77 71 / +229 21 31 52 28

Fax. +229 21 31 51 09

sfontonhouessou@gouv.bj

sp_mcvdd@gouv.bj

REPUBLIQUE DU BENIN

**MINISTÈRE DU CADRE DE VIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
(MCVDD)**

SECRETARIAT GÉNÉRAL DU MINISTÈRE

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION



CONTRAT TYPE DE BAIL A USAGE D'HABITATION DOMESTIQUE

Juin 2022

CONTRAT TYPE DE BAIL A USAGE D'HABITATION
DOMESTIQUE

Loi 2021-02 du 07 janvier 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

Entre les soussignés :

M/Mme....., Carte d'identité/
passeport N°..... expirant le , N°
IFU..... Tél. , représenté (e) au présent contrat
par **M/Mme/Société**, Carte d'identité/
passeport N°.....expirant le , N°
IFU..... Tél. (Bénin),

Désigné ci-après sous la dénomination " le bailleur"

D'une part,

Et

M/Mme, Carte d'identité/
passeport N°.....expirant le ,
Tél. , N° IFU..... , représenté (e) au présent
contrat par **M/Mme**, Carte d'identité/ passeport
N°.....expirant le , N° IFU..... Tél.
..... (Bénin), Parent à contacter en cas d'urgence (Nom,
Prénoms, contacts, lien de parenté):

Désigné ci-après sous la dénomination " le locataire"

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

M/Mme loue par le présent à
M/Mme un appartement de type

2

Ce formulaire type de contrat de bail est disponible gratuitement sur le site du Gouvernement et dans toutes les communes du

....., permis de construire
N°..... à
usage de....., situé
au quartier/Arrondissement/commune.....
.....

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités et pour avoir signé le procès-verbal d'état des lieux. Il déclare prendre le logement dans son état actuel sans exiger de travaux du propriétaire à l'exception de ceux précisés par la loi.

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes (**Article 7 de la Loi n°2021-02**) :

I- DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

Article premier : L'appartement ci-dessus indiqué se présente comme suit :

BATIMENT PRINCIPAL

Donner les caractéristiques par niveau (Désignation et nombre de pièces)

- Nombre de Chambres..... , Surface totale.....
- Nombre de Séjours , Surface totale
- Nombre de garages , Surface totale
- Cuisine Surface.....
- Nombre de Toilettes Surface
- Autres :..... Surface totale :.....

DEPENDANCES

1- Indiquer le nombre de pièces :

- Nombre de Chambres..... , Surface totale.....
- Cuisine Surface.....
- Nombre de Toilettes Surface

Surface totale louée :.....

II- DUREE ET ADHESION

Article 2 : Le présent contrat de location est établi pour une durée de mois. Il prend effet à partir du et vient à échéance le

Le renouvellement éventuel de cette location nécessite l'établissement d'un nouveau contrat. Dans ce cas, **le locataire** introduit une demande écrite de renouvellement du contrat, **trois (03) mois** avant la fin de cette période.

Le bailleur se réserve le droit de donner un avis favorable ou défavorable à cette demande. Toutefois, la réponse est adressée au **locataire** dans les 15 jours suivant la réception de sa demande. Passé ce délai, le bail est renouvelé par tacite reconduction pour la même période que le précédent.

III- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (Article 88-11 à 88-16 et 19 de la Loi n°2021-02)

Le locataire s'engage à :

Article 3 : s'acquitter exactement de toutes les contributions personnelles et autres redevances lui incombant et de toutes les taxes auxquelles **il** est ou pourra être assujéti personnellement et d'en justifier périodiquement ou mensuellement auprès du **bailleur** l'acquittement.

Article 4 : Satisfaire toutes les charges de ville, de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus de manière que **le bailleur** ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché.

Article 5 : Jouir des lieux en « bon père de famille ».

- veiller à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel, de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter. Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Ne rendre en aucun cas **le bailleur** responsable en cas d'incident sur les lieux.

- ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble,
- ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice,
- n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci,

- prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles,
- n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses, ni linge ni autre objet, de ne laisser écouler l'eau,
- déposer les ordures ménagères, après les avoir emballées dans des sacs, dans les poubelles installées dans le local prévu à cet effet,

Article 6 : Assurer les réparations d'entretien. Il répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

IV- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage à :

Article 7 : effectuer toutes les grosses réparations et à accomplir toutes les obligations incombant normalement à tout bailleur de manière que le locataire ne soit ni troublé dans sa jouissance paisible, ni d'aucune autre manière.

Les grosses réparations sont des interventions importantes portant notamment sur des murs en élévation, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques, des puisards et autres ouvrages d'assainissement. (**Articles 15**).

Article 8 : procéder dans un délai maximum de trois (03) mois aux travaux de réparation lui incombant dès que le locataire l'en a tenu informé.

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.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente.

V- LOYER

Article 9: Préalablement à la fixation du loyer mensuel, les parties déclarent et reconnaissent que :

- le prix du loyer a été établi de commun accord entre elles sur la base du coût de l'appartement conformément aux index publiés par la

commission nationale d'évaluation des immeubles bâtis ou non. Le prix annuel du loyer est inférieur ou égal à 8% de la valeur réelle du logement, de l'appartement ou de l'immeuble (**Article 59 de la Loi n°2021-02**).

- le loyer est payable par avance au domicile du bailleur contre quittance, ou au mode convenu d'accord parties au plus tard le cinq (05) de chaque mois (Compte bancaire N°..... ; Transfert d'argent ; prélèvement sur salaire et autres à préciser)

Le montant du loyer mensuel est fixé à **Francs CFA** pendant la durée du présent contrat.

Toute révision du prix du loyer fera l'objet d'un accord entre les deux parties et tiendra compte des barèmes des immeubles en vigueur. (**Article 70 de la Loi n°2021-02**).

VI- GARANTIE

Article 10 : Au titre de ce contrat, il est versé par le **locataire**, une garantie de**Francs CFA, représentant le loyer de trois (03) mois.** (**Articles 88-9 et 88-10 de la Loi n°2021-02**).

Cette avance est remboursable au locataire à la fin du contrat après déduction des frais de réparation des dommages éventuels occasionnés par le locataire pendant la durée du bail et portant atteintes aux lieux et le paiement de toutes les factures d'électricité et d'eau consommées non soldées.

Cette garantie ne peut donc en aucun cas être consommée comme loyer et son montant ne saurait être révisé au cours du bail. (**Articles 72 et 73 de la Loi n°2021-02**)

VII- TRAVAUX DE REFECTION

Article 11 : Tous les travaux provenant de gros-œuvres (fondation, élévation de mur, toiture, plafond, vidange de fosses) sont à la charge du **propriétaire**. (**Article 15 de la Loi n°2021-02**)

Quant aux autres installations intérieures à savoir : robinetterie, serrures et clés, remplacement de portes, électricité, téléphone, elles sont à la charge exclusive du **locataire**.

Article 12 : Tous autres aménagements de commodité désirés par **le locataire**, à l'exception de ceux arrêtés de commun accord avant la mise en exécution du contrat, seront également à sa charge et ne peuvent faire l'objet de remboursement, de compensation ou de récupération. (**Article 19 de la Loi n°2021-02**)

Dans tous les cas, aucun travail ou modification ne peut être fait sans l'accord préalable et écrit du **bailleur**.

VIII- CESSION DU BAIL

Article 13 : Le locataire ne peut céder son bail, qu'avec l'accord écrit et signé du bailleur. En cas de cession non autorisée, le bailleur résilie de plein droit le bail sans formalité judiciaire. (**Article 42 et 88-26 de la Loi n°2021-02**).

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

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

IX- SOUS-LOCATION

Article 14 : Le locataire ne peut sous-louer le logement qu'il occupe sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de violation de l'alinéa précédent, le bailleur peut résilier de plein droit le bail, ce, sans formalités judiciaires. (**Article 45 de la Loi n°2021-02**)

Article 15 : 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.

Il devient alors un occupant sans droit ni titre dont l'expulsion pourra être demandée par le locataire principal, voire, s'il ne le fait pas, directement par le bailleur. (**Article 46 de la Loi n°2021-02**)

Article 16 : 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 47 de la Loi n°2021-02**)

Article 17 : Le montant du prix de sous-location ne pourra 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. (**Article 48 de la Loi n°2021-02**)

X- RESILIATION (Articles 75 et 88-17 à 88-23 de la Loi n°2021-02)

Article 18:

Le contrat de location-accession peut être résilié 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 loi n°2021-02.

Le locataire est tenu de mettre l'immeuble dans son état initial avant de le libérer. (**Articles 75 et 88-17 de la Loi n°2021-02**)

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 sont tenus de quitter les lieux dans les délais prévus contractuellement ou au plus tard dans un délai maximum de trois (03) mois à compter de la date de la résiliation ou de la date limite 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.

La période des formalités judiciaires n'annule en aucun cas le paiement du loyer.

Article 19: Le **locataire** se verra expulser de la maison qu'il occupe pour défaut de paiement de trois (03) mois de loyer échu sans que le **propriétaire** ou le **bailleur** soit obligé de lui donner un préavis. (**Articles 75 à 80 de la Loi n°2021-02**).

Aussi, le **locataire** peut être, à tout moment, expulsé de l'immeuble si son comportement empêche ses voisins de mener une vie tranquille (cas de bruits à des heures de repos par exemple).

Article 20 : Le locataire et le sous-locataire seront expulsés conformément à la loi en cas d'inobservance des conditions précitées

XI- EXPULSION LOCATIVE

Article 21 : L'ordre de quitter les lieux est signifié par un huissier de justice. Celui-ci procède de son chef à l'expulsion du locataire ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef. (**Article 79 de la Loi n°2021-02**).

XII- LITIGES

Article 22 : Les litiges pouvant naître de l'interprétation ou au cours de l'exécution du présent contrat de location, seront, si les deux parties ne parviennent pas à s'entendre à l'amiable, portés devant le tribunal territorialement compétent. (**Article 81 de la Loi n°2021-02**).

XIII- DECES DU LOCATAIRE

Article 23 En cas de décès du LOCATAIRE, le bail à usage d'habitation continue jusqu'à son terme :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le LOCATAIRE, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit du concubin ayant vécu en couple avec le LOCATAIRE, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit des descendants ou des ascendants, si ceux-ci paient effectivement les loyers échus.

Au terme du bail à usage d'habitation précédemment conclu par le LOCATAIRE décédé, le BAILLEUR peut proposer un nouveau bail aux personnes ayant continué l'occupation de l'immeuble ou du local loué.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus ou à défaut de personnes désirant continuer le bail, le bail est résilié de plein droit.

XIV- DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE EN CAS DE VENTE

Article 24 -Le LOCATAIRE bénéficie d ' un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à u n membre de la famille du BAILLEUR, parent ou allié, jusqu'au troisième (3^{ème}) degré inclusivement.

Le BAILLEUR qui veut vendre l'immeuble ou le local loué est tenu d'adresser au LOCATAIRE par tout moyen, une offre de vente. Dans l'offre de vente, le BAILLEUR doit avertir le LOCATAIRE qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le LOCATAIRE dispose d'un délai de sept (07) jours calendaires pour faire éventuellement une contre-proposition et d 'un délai d'un (01) mois calendaire pour effectuer le paiement du prix de vente, sauf stipulation contraire des parties. Le silence du LOCATAIRE à l'expiration du délai de sept (07) jours calendaires ci-dessus, vaut refus de l'offre.

Le BAILLEUR peut vendre l'immeuble ou le local loué à un tiers si celui-ci offre un prix supérieur à celui proposé par le LOCATAIRE dûment informé.

XV- COPROPRIETE OU REGIME ASSIMILE

Article 25 Dans le cas où le bien loué se trouverait en copropriété en raison de l'existence de parties communes ou de l'usage d'espace de services ou d'équipements communs, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les charges ou les cotisations afférentes à ces parties communes seront à la charge exclusive du :

PRENEUR (LOCATAIRE)

BAILLEUR (PROPRIETAIRE)

XVI- ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Article 26 Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqué au début du présent bail.

En outre, toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du bail pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à cette fin et requis par les parties ; à défaut, le litige sera soumis à la juridiction compétente de la situation de l'immeuble ou du local loué.

Fait en double exemplaire à, le

Pour le Propriétaire et P.O.

Le Locataire

Le Bailleur

.....

.....

Agent immobilier N°..... Tél.....

(Nom, Prénoms, n°d'enregistrement, Contact)