

Bénin

Bail à usage d'habitation

Loi n°2018-12 du 02 juillet 2018

[NB - Loi n°2018-12 du 02 juillet 2018 portant régime juridique du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin (JO 2018-14 ter)

Modifiée par 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]

Titre 1 - Des définitions et du domaine d'application

Chapitre 1 - Des définitions

Art.1.- (Loi n°2021-02) 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.

Chapitre 2 - Du domaine d'application

Art.2.- (Loi n°2021-02) La présente loi s'applique au bail et à la location-accession portant sur des immeubles servant ou destinés à servir de logement.

Art.3.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.4.- Les dispositions de la loi n°2017-02 du 16 mars 2017 relative au crédit-bail en République du Bénin sont applicables aux immeubles objets de la présente loi.

Titre 2 - De l'accès au bail

Chapitre 1 - Des principes et règles applicables

Art.5.- Nul ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine ethnique, son identité, son sexe, sa situation professionnelle, sa situation matrimoniale, son handicap, ses opinions politiques, sa race ou sa religion.

Art.6.- En cas de litige relatif à l'application de l'article 5 ci-dessus, la personne qui se voit refuser la location d'un logement peut agir en justice. 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 2 - Du contrat de bail

Section 1 - De la conclusion du bail

Art.7.- 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 en charge de l'habitat en collaboration avec les Maires mettent à la disposition des administrés des formulaires types de contrat de bail à usage domestique 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.

Art.8.- Lorsque le bail est conclu avec plusieurs locataires, chacun y appose sa signature.

Art.9.- Si le bien loué est commun aux époux propriétaires, un seul des conjoints peut signer le contrat de bail.

Art.10.- Lorsque le bien est en indivision, le ou les liquidateurs, administrateurs des biens ou les indivisaires gérant signent le contrat de bail. Ce contrat est opposable aux autres indivisaires.

Art.11.- Si le bien loué est grevé d'usufruit, seul l'usufruitier a le pouvoir de signer le bail.

Art.12.- Le contrat de bail est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

Art.13.- L'état des lieux d'entrée ou de, sortie 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 soit d'entrée soit de sortie est daté et signé des parties au contrat.

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

L'état des lieux d'entrée est annexé au contrat de bail.

Section 2 - Des droits et obligations des parties

Art.14.- Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité.

Art.15.- Le bailleur fait procéder à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

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 fossés, septiques, des puisards et autres ouvrages d'assainissement.

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

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 jours.

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

Art.16.- 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.

Art.17.- 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.

Art.18.- Le locataire est tenu d'exploiter les locaux pris à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail.

Art.19.- Le locataire est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

Chapitre 3 - De la profession d'agent immobilier

Art.20.- Constituent des opérations immobilières :

- la vente, la location, la sous-location en nue ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- 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 1 - Des conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier

Art.21.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.22.- (Loi n°2021-02) 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 2 - Des rapports entre l'agent immobilier et les contractants

Art.23.- Dans le cadre de ses rapports avec les 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 doit indiquer le nombre d'originaux établis et comporter la mention du numéro d'inscription de l'acte sur le registre des mandats tenu par l'agent immobilier. Chacune de ces formalités est requise sous 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 par exploit d'huissier, trente jours à l'avance à compter de la date de l'accusé de réception ou de la notification de l'exploit d'huissier.

Art.24.- Le mandat 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, que le mandant a sur l'immeuble vis-à-vis des tiers.

Art.25.- Sous peine de nullité, le mandat doit être limité dans le temps.

Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation doit être 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.

Art.26.- Si le mandat comporte l'autorisation pour l'agent immobilier de s'engager pour le compte du mandant dans une opération déterminée. Il doit en être expressément fait mention.

Section 3 - Des obligations de l'agent immobilier

Art.27.- (Loi n°2021-02) 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 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 an pour se conformer aux dispositions du présent article.

Art.28.- Il est interdit à l'agent immobilier de se rendre directement ou par personne interposée acquéreur ou locataire du bien dont il a la charge de la vente ou de la location.

Section 4 - De la rémunération de l'agent immobilier

Art.29.- (Loi n°2021-02) 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 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 10 % du loyer mensuel.

Art.30.- 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 doivent dans tous les cas être précisées dans le mandat.

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

Art.31.- L'agent immobilier ne peut recevoir aucune somme autre que celle pour laquelle les parties se sont engagées.

Art.32.- En cas de pluralité d'agents immobiliers, seul celui par l'entremise duquel l'opération a été définitivement conclue a droit à la commission.

Art.33.- Une exécution partielle de la mission 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 de la mission.

Art.34.- (*Loi n°2021-02*) Est puni d'une amende de 50.000 à 1.000.000 FCFA et, en cas de récidive, d'une amende de 500.000 à 2.000.000 FCFA et d'un emprisonnement de dix jours à deux 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.

Art.35.- Est puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 100.000 FCFA à 1.000.000 FCFA 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.

Art.36.- Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur toutes autres infractions non évoquées ci-dessus.

Chapitre 4 - Du changement de locataire ou du bailleur

Section 1 - Du transfert du bail

Art.37.- Le transfert du bail intervient par le décès, l'abandon du domicile ou le départ brusque et imprévisible du locataire.

Art.38.- 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.

Art.39.- 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.

Art.40.- Le transfert du bail est automatique. Le bénéficiaire ne signe pas un nouveau bail.

Section 2 - De la cession du bail

Art.41.- La cession du bail est l'opération aux termes de laquelle le locataire en place cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire.

Le locataire initiale 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.

Art.42.- 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.

Section 3 - De l'échange logement

Art.43.- (Loi n°2021-02) Deux 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 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 - De la sous-location

Art.44.- Il y a sous-location lorsque deux conditions sont réunies :

- une autre personne 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.

Art.45.- 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 et ce, sans formalités judiciaires.

Art.46.- 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.

Art.47.- 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.

Art.48.- (*Loi n°2021-02*) 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 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.

Section 5 - Du changement, de propriétaire en cours de bail

Art.49.- Le changement de propriétaire à la suite de la vente, de la donation du logement ou du décès du bailleur 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.

Art.50.- En cas de mutation à titre gratuit par la donation ou par voie de succession, ou à titre onéreux par la vente, le nouveau bailleur doit notifier au locataire, par exploit d'huissier ou par tout autre moyen laissant trace écrite, son nom et son domicile, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Art.51.- Le locataire bénéficie du droit de préemption en cas de vente du logement loué.

Avant toute vente, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, proposer par priorité au locataire en place d'acquérir le logement occupé.

Art.52.- Cette proposition est faite par tout moyen laissant trace écrite ou transmise par huissier de justice et doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

Le locataire, dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser la proposition.

Art.53.- Le locataire dispose de deux mois à compter de l'acceptation pour acquérir le logement.

Art.54.- La vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre aucun droit à préemption.

Art.55.- *(Loi n°2021-02)* 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.

Art.56.- En cas de décès du bailleur, le locataire ne peut en réclamer le remboursement qu'au seul héritier à titre universel qui est l'héritier de toute la succession.

Titre 3 - De l'économie du bail

Chapitre 1 - De la Commission nationale d'évaluation des immeubles bâtis ou non

Art.57.- *(Loi n°2021-02)* 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 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.

Art.58.- 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 toutes les constructions du ressort ;
- fixe pour chaque catégorie ainsi déterminée la valeur à neuf actuel du mètre carré bâti, compte-tenu du coût de construction, des intérêts du capital engagé au prorata de durée normale de construction et éventuellement des honoraires d'architecte, le taux maximum des deux, derniers éléments (intérêts, intercalaires, honoraire d'architecture) étant fixés, conformément aux textes en vigueur.

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

Chapitre 2 - Du loyer

Section 1 - De la détermination du prix des loyers

Art.59.- (Loi n°2021-02) 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 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 mois de loyer.

Art.60.- La valeur réelle de l'immeuble comprend les éléments suivants :

- la valeur du terrain telle qu'elle ressortira du barème de la commission des évaluations appliqué à une superficie de terrain qui ne pourra excéder 250 % de la superficie bâtie à rez-de-chaussée ;
- en ce qui concerne les villas isolées avec jardin, la superficie réelle du terrain pourra être retenue en totalité, étant entendu toutefois que la superficie excédant 250/100 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 bâtie telle qu'elle aura été fixée par le barème de la commission des évaluations pour les immeubles de la catégorie considérée.

Art.61.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.62.- En ce qui concerne les immeubles dont la construction a été achevée antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur de la construction, déterminée conformément aux dispositions de l'article 60 alinéa 2 ci-dessus, 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 %.

Art.63.- Si l'état de vétusté prononcé de l'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.

Art.64.- En ce qui concerne les immeubles mixtes comportant une partie à usage professionnel et une partie à usage d'habitation, la valeur de l'immeuble définie aux articles 60 et 61 ci-dessus 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.

Art.65.- En ce qui concerne les immeubles collectifs, c'est-à-dire ceux occupés par plusieurs locataires, le loyer tel qu'il aura été déterminé par application des articles ci-dessus 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.

Art.66.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.67.- Avant perception du premier terme exigible, 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 66 alinéa 2 ci-dessus.

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'interdirait d'avoir recours à cette révision sera réputée nulle et non avenue.

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

Art.68.- 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 une quittance.

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

Art.69.- 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 et au vu d'une mise en demeure infructueuse.

Section 2 - De la révision du loyer

Art.70.- Le loyer n'est révisable dans les conditions fixées par les parties dans le contrat de bail ou à défaut, lors du renouvellement du contrat de bail.

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

Section 3 - Du dépôt de garantie

Art.71.- Lors de la remise des clés, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer. Il doit être remboursé en fin de bail.

Art.72.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.73.- Le montant du dépôt de garantie ne saurait être révisé au cours du bail, le bailleur ne peut réclamer de supplément de versement.

Chapitre 3 - De la durée du bail

Section 1 - De la fixation de la durée

Art.74.- Le bail est conclu pour une durée déterminée, librement fixés par les parties.

Section 2 - De la résiliation du bail

Art.75.- 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 pure et simple du bail. Ce manquement constaté, par un huissier de justice ouvre la voie à la résiliation du bail et par conséquent à l'expulsion qui est ordonnée par le président du tribunal compétent, dans les trente jours de sa saisine.

Art.76.- La mise en œuvre de la clause résolutoire 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 ;
- 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 à la vie commune et à la protection des mineurs, imputables au locataire.

Art.77.- 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.

Art.78.- Le locataire est tenu de payer ce qui lui est réclamé dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure de payer à lui délivrée par l'huissier.

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 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 4 - Du contentieux locatif

Chapitre 1 - De l'expulsion locative

Art.79.- 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.

Art.80.- Seul un huissier de justice est habilité à procéder à l'expulsion du locataire conformément aux lois et procédure en vigueur.

Chapitre 2 - Du règlement des litiges

Art.81.- Toute contestation entre bailleurs et locataires ou entre locataires et sous-locataires concernant les loyers sera soumise au président du Tribunal de première instance ou au juge délégué par lui à cet effet statuant en la forme 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 ou règlement leur est soumise.

Dans le cas de la médiation, la proposition approuvée par les parties a des effets d'une décision de justice.

Chapitre 3 - Du maintien dans les lieux et du droit de reprise

Art.82.- 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'un bail antérieur, exécutent leurs obligations celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions de la présente loi.

Art.83.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.84.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.85.- (Loi n°2021-02) 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 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 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.

Art.86.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.87.- (Loi n°2021-02) Le bailleur qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extra-judiciaire, donner un préavis de six mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Titre 5 - De la location-accession

Chapitre 1 - Des principes et règles générales

Art.88.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.89.- (Loi n°2021-02) 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, ou transfert de propriété du bien.

Art.90.- (Loi n°2021-02) Les dispositions du présent titre s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles achevés ou en construction.

Chapitre 2 - Du contrat préliminaire à la location-accession

Section 1 - De la conclusion du contrat préliminaire

Art.91.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.92.- (Loi n°2021-02) Le montant de la garantie visée à l'article 91 ne peut excéder trois 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 2 - Des mentions obligatoires du contrat préliminaire

Art.93.- (Loi n°2021-02) 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 3 - Du contrat de location-accession

Section 1 - De la conclusion du contrat

Art.94.- (Loi n°2021-02) Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

Art.95.- (Loi n°2021-02) 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 2 - Des garanties

Art.96.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.97.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.98.- (Loi n°2021-02) 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 jours à compter de la date à partir de laquelle leur résidence y a été établie sans la résidence conjointe du locataire-accédant.

Art.99.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.100.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.101.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.102.- (Loi n°2021-02) Toute transformation de l'immeuble est interdite au locataire-accédant, sauf accord écrit du vendeur.

Art.103.- (Loi n°2021-02) 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 3 - De la résiliation du contrat de location-accession

Art.104.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.105.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.106.- (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 quittent les lieux dans les délais prévus contractuellement ou dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de résiliation ou de la date fixée pour la levée d'option.

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

Art.107.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.108.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.109.- (Loi n°2021-02) 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 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.

Art.110.- (Loi n°2021-02) 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 4 - De la révision de la redevance

Art.111.- (Loi n°2021-02) 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 4 - Du changement du locataire-accédant ou du vendeur

Section 1 - Du transfert du contrat de location-accession

Art.112.- (Loi n°2021-02) 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 - De la cession du contrat de location-accession

Art.113.- (Loi n°2021-02) 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 - De l'échange

Art.114.- (Loi n°2021-02) 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 - De l'occupation à titre onéreux par un tiers

Art.115.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.116.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.117.- (Loi n°2021-02) 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 - Du changement de propriétaire en cours de location-accession

Art.118.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.119.- (Loi n°2021-02) 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 5 - De la levée de l'option d'achat et de transfert de propriété

Art.120.- (Loi n°2021-02) Au plus tard six 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.

Art.121.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.122.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.123.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.124.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.125.- (Loi n°2021-02) 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 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.

Art.126.- (Loi n°2021-02) Les dispositions des articles 79, 80 et 81 de la présente loi, s'appliquent en matière de contentieux relatif où 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 6 - Des dispositions diverses et finales

Chapitre 1 - Des dispositions diverses

Art.127.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.128.- (Loi n°2021-02) 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.

Art.129.- (Loi n°2021-02) 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 2 - Des dispositions finales

Art.130.- *(Loi n°2021-02)* Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public lorsqu'il n'est pas admis de dérogations conventionnelles explicites ou implicites.

Art.131.- *(Loi n°2021-02)* La présente loi sera exécutée comme loi de l'État.