

**Eléments de langage**

**Adoption du projet de décret portant réglementation de la caution,**

 **de la garantie de loyer et du bail d’habitation**

**Principaux messages :**

Le Conseil de ministres, sous la Présidence de Son Excellence Monsieur Faure Essozimna GNASSINGBE, Président de la République, a adopté en sa séance du 05 janvier 2022, le décret portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d’habitation.

1. **Éléments de contexte**

Depuis plusieurs années, les populations urbaines de notre pays sont confrontées aux difficultés d’accès à un logement décent. Ces difficultés sont liées à la faiblesse de l’offre de logements qui entraîne des spéculations auxquelles se livrent certains propriétaires sur les loyers. En effet, ces derniers exigent non seulement des loyers exorbitants mais aussi le versement d’une caution et d’un loyerd’avancecorrespondant à un (1) voire trois (3) ans de loyer.

Le Gouvernement, conscient de la situation, s’est engagé dans sa feuille de route 2020-2025, à promouvoir, avec l’appui du secteur privé, la construction d’au moins 20 000 logements décents et à coûts abordables, conformément à l’effet 10 de l’axe stratégique 3 du plan national de développement (PND) qui vise à consolider le développement social et à renforcer les mécanismes d’inclusion. Ces 20 000 logements seront répartis sur l’ensemble du territoire togolais en fonction de la demande réelle et de la capacité financière des populations concernées.

En attendant la mise en œuvre de ce vaste programme social, il importe, au regard de la situation actuelle, de mieux encadrer le secteur des baux d’habitation à travers une définition claire et un cadrage des charges et obligations de tous les acteurs.

1. **Éléments de langage**
2. **Constats**

La caution (le dépôt de garantie) constitue un facteur principal limitant l’accès à un logement décent et à coût abordable aux couches de la population à revenus faibles et intermédiaires dans notre pays. Très exorbitantes ces cautions sont d’un (01) voire trois (03) ans dans certains cas. On note par ailleurs de plus en plus de règlement conflictuel entre locataires et propriétaires. Le décret portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d’habitation vient pallier les insuffisances constatées dans ce domaine.

1. **Esprit et objectifs des mesures prises par le gouvernement**

Le présent décret est le résultat d’un long processus participatif qui a pris en compte les préoccupations des différents acteurs. Il vise à protéger les couches faibles et les moins nanties de nos compatriotes conformément à la vision sociale du Chef de l’Etat. De même, en tenant compte de la réalité du marché, le nouveau décret permet d’adopter des mesures équilibrées qui protègent les locataires et rassurent les investisseurs. En l’occurrence, le décret portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d’habitation apporte de grandes innovations dans le domaine.Avec ce décret, la caution et la garantie de loyer passent d’un an à 6 mois et ces deux suretés sont éclatées et distinctes de par leur destination. On note :

* **2.1. Le plafonnement de la caution** **(Article 4)**

La caution se définit comme la somme que doit verser le locataire à l’entrée dans les lieux loués pour garantir les éventuelles créances du bailleur, notamment les réparations dues aux dégradations commises en fin de bail. Dorénavant la caution est plafonnée à trois (03) mois. Elle peut être remplacée par une police d’assurance ou par une caution bancaire ;

* **2.2. Restitution dans un délai impératif de la caution ou du solde de la caution** **à la fin du bail** **(Article 6 al. 2)**: la caution ou le solde de la caution restant dû non restitué dans le délai prévu produit des intérêts au taux légal au profit du locataire.

* **2.3.** **Le plafonnement de la garantie de loyer** **à 3 mois** **(Article 8**) :

La garantie de loyer se définit commela somme que doit verser le locataire au bénéfice du bailleur à la signature du contrat de bail pour couvrir principalement les mois de préavis de congés du locataire et, accessoirement, les mois ou le locataire éprouverait des difficultés pour payer son loyer. Lorsqu’il arrive à ce dernier de bruler une partie de la garantie de loyer au cours du bail, obligation lui est faite de la reconstituer intégralement. A défaut, la procédure de résiliation peut être enclenchée par le bailleur.

* **2.4.** **Le bail d’habitation est écrit** **(Article 9 al 1**) : Obligation est faite aux parties de rédiger le contrat de bail.
* **2.5.** **De la rétribution du professionnel de l’immobilier** **(Article 11**) : Les honoraires du professionnel de l’immobilier ayant intervenu dans les négociations et la rédaction du contrat sont supportés à part égales par le bailleur et le locataire.
* **2.6.** **Obligation de reconstituer la garantie de loyer** **(Article 23**) : possibilité pour le bailleur de déclencher la procédure de résiliation du bail après un mois de non payement de loyer lorsque la garantie de loyer n’est pas entièrement reconstituée.
* **2.7. Un Contrat-type à utiliser** **(Article 30)** : Désormais le contrat de bail d’habitation est élaboré suivant un modèle établi par le ministère chargé de l’habitat et disponible dans les mairies, et sur la page internet de ces institutions.
* **2.8. Des sanctions** **(Article 31)** : Des sanctions pour dissuader tout bailleur qui exige un dépôt de caution ou une garantie de loyer supérieur à celui fixé par le décret.
1. **Perspectives**

Le décret s’applique dans une première phase dans le Grand Lomé. Un décret pris en conseil des ministres détermine les modalités de son application dans les autres villes du pays après une évaluation.

1. **Plan média envisagé**

Le plan média prévoit :

* Une campagne de communication sur les médias publics et privés de la place : TVT, Radio Lomé, Togo-Presse, New World TV, Kanal FM, Victoire FM, Nana FM, TV2, et Presses en ligne.
* Des rencontres d’échanges avec les différents acteurs : Fédération des agents immobiliers, Chambre nationale des notaires du Togo, Experts immobiliers, Association togolaise des consommateurs (ATC), etc.