MINISTERE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
ET DE LA REFORME FONCIERE

MINISTÈRE DU COMMERCE, DE L'INDUSTRIE
ET DE LA CONSOMMATION LOCALE

MINISTERE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail - Liberté - Patrie

DECRET N° 2022-001 /PR
portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer
et du bail d'habitation

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière, du ministre du commerce, de l'industrie et de la consommation locale et du ministre de l'économie et des finances,

Vu la Constitution du 14 octobre 1992 ;

Vu la loi n° 2014-014 du 22 octobre 2014 portant modernisation de l'action publique de l'Etat en faveur de l'économie, modifiée par la loi n° 2018-017 du 10 octobre 2018 ;

Vu la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial ;

Vu le décret n° 2016-043 /PR du 1er avril 2016 portant règlementation de la délivrance des actes d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2017-112/PR du 29 septembre 2017 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère de l'économie et des finances ;

Vu le décret n° 2018-129/PR du 22 août 2018 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ;

Vu le décret n° 2020-076/PR du 28 septembre 2020 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n° 2020-080/PR du 1er octobre 2020 portant composition du Gouvernement, complété par le décret n° 2020-090/PR du 2 novembre 2020 ;

Vu le décret n° 2021-084/PR du 11 août 2021 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère du commerce, de l'industrie et de la consommation locale ;

Le conseil des ministres entendu,

DECRETE :

CHAPITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Le présent décret a pour objet de réglementer la caution et la garantie de loyer, et de fixer les procédures relatives au bail d'habitation.

Les dispositions du présent décret sont d'ordre public.

Article 2 : Les dispositions du présent décret s'appliquent uniquement aux baux à usage d'habitation.

Elles ne s'appliquent pas aux baux portant sur :

- les locaux pris en location par une personne morale de droit public ;
- les locaux pris en location par une entreprise industrielle et/ou commerciale ;
- les locaux à usage professionnel.

Article 3 : Au sens du présent décret, on entend par :

Bail : 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 une durée déterminée ou indéterminée, la jouissance d'un bien ;

Bail à usage d'habitation : une convention par laquelle un propriétaire, personne physique ou morale dénommée le bailleur, concède l'usage, à titre d'habitation d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci à une personne physique ou morale appelée locataire, moyennant le paiement d'un loyer ;

Bailleur ou propriétaire : une personne qui donne à bail le bien immeuble dont elle est propriétaire ;

Caution bancaire pour location : un contrat par lequel une banque, qualifiée alors de caution, s'engage à l'égard d'un bailleur à exécuter les obligations du locataire au cas où celui-ci ne les exécuterait pas lui-même ;

Congé : un acte unilatéral par lequel l'une des parties au bail d'habitation notifie à l'autre partie son intention de mettre fin au bail ;

Dépôt de caution : 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 ;

Garantie de loyer : la somme que doit verser le locataire au bénéfice du bailleur à la signature du contrat de bail pour couvrir éventuellement les arriérés de loyer et surtout le délai de congé de préavis ;

Grosses réparations : les grosses réparations constituent une remise en état des éléments porteurs concourant à la stabilité et à la solidité de l'édifice ainsi que les éléments qui assurent le clos. Il s'agit notamment des gros murs, des murs de soutènement, des murs de clôture, des voûtes, des poutres, des toitures, des fosses septiques et des puisards ;

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

Loyer : le prix que paie le preneur dans le contrat de bail en contrepartie de la jouissance de l'immeuble ou de l'appartement loué ;

Police d'assurance : une assurance qui couvre les risques associés à la location et les charges locatives du locataire envers le propriétaire, notamment les loyers et les dégradations commises sur l'immeuble loué ;

Préavis : un délai de prévenance qu'une des deux (2) parties au bail d'habitation doit respecter lorsqu'elle souhaite mettre fin audit bail. C'est la durée qui s'écoule entre la notification et le terme effectif du bail ;

Professionnel de l'immobilier : un prestataire qui intervient habituellement dans les opérations commerciales, techniques et juridiques portant sur les biens immobiliers ;

Réparations locatives : les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Il s'agit notamment du maintien en état de propreté des intérieurs, du remplacement des serrures, du graissage des gonds des portes et fenêtres, de l'entretien courant des canalisations d'eau, des pelouses et des systèmes d'arrosage au sein de jardins privatifs, vidange des fosses septiques.

CHAPITRE II - DE LA CAUTION ET DE LA GARANTIE DE LOYER

Article 4 : Le montant de la caution ne peut excéder une somme correspondant à trois (3) mois de loyer.

Il est versé par le locataire à la signature du contrat de bail.

La caution peut être couverte par une police d'assurance souscrite par le locataire ou par une caution bancaire.

Lorsque les obligations locatives sont couvertes par une police d'assurance ou par une caution bancaire, celle-ci se substitue au dépôt de caution.

Article 5 : Le dépôt de la caution entre les mains du bailleur ne produit pas d'intérêt au bénéfice du locataire.

Article 6 : En cas de résiliation du bail ou de fin du bail, la caution est restituée au locataire contre quittance dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la date de restitution des clés après remise en état des lieux, déduction faite, le cas échéant, des charges locatives dues au bailleur et des sommes y relatives dont celui-ci est tenu, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Ces charges locatives incluent notamment le paiement des factures d'eau, d'électricité, de téléphone, d'internet, les frais d'entretien des forages et de vidange des fosses septiques.

A défaut de restitution dans le délai prévu, la caution ou le solde de la caution restant dû au locataire produit des intérêts au taux légal au profit de celui-ci.

Article 7 : En cas de transfert de droit de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de caution incombe au nouveau bailleur.

Article 8 : La garantie de loyer ne peut excéder une somme correspondant à trois (3) mois de loyer.

Elle est versée par le locataire à la signature du contrat de bail.

La garantie de loyer ne produit pas d'intérêts au bénéfice du locataire.

Article 9 : Lorsque les obligations locatives sont couvertes par une police d'assurance ou par une caution bancaire, celle-ci se substitue au dépôt de caution et de la garantie de loyer.

CHAPITRE III - DES PROCEDURES RELATIVES AU BAIL D'HABITATION

Section 1ère : De la conclusion du bail d'habitation

Article 10 : Le bail d'habitation est écrit.

Il est conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

Lorsqu'il est conclu pour une durée déterminée, il peut être renouvelé par tacite reconduction.

Le loyer est révisable tous les trois (3) ans dans une fourchette ne dépassant pas 10% du loyer en cours.

Article 11 : Tout contrat de bail sous seing privé ou notarié est soumis au paiement des droits d'enregistrement conformément aux dispositions du code général des impôts.

Article 12 : Lorsque les parties recourent à un professionnel de l'immobilier légalement reconnu pour les négociations et la rédaction du contrat, sa rémunération est supportée à part égale par le bailleur et le locataire.

Article 13 : Est réputée non écrite, toute clause abusive, notamment celle qui :

- interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

Article 14 : Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par tout professionnel légalement reconnu à cet effet, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

S'il n'a pas été fait un état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit, sauf preuve contraire, les rendre tels à la fin du bail.

Section 2 : Des obligations du bailleur

Article 15 : Le bailleur est tenu de procéder à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes à ses frais dans les locaux donnés à bail.

Article 16 : Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, des travaux que le locataire peut exécuter ou peut faire exécuter et des modalités de l'imputation des dépenses générées par ces travaux sur le loyer.

Article 17 : Lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par le juge des référés de la juridiction compétente, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, le juge des référés, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

Article 18 : Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés.

Section 3 : Des obligations du preneur

Article 19 : En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur est tenu de payer le loyer convenu entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Le loyer est payable soit mensuellement, soit trimestriellement, soit semestriellement, soit annuellement.

Le locataire est tenu de payer le loyer même pendant la période de préavis ou de congé.

Le paiement du loyer s'effectue par tous moyens légaux contre quittance valable et définitive.

Article 20 : Le preneur prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Article 21 : Le preneur est tenu de répondre des dégradations provoquées de son chef, de ses préposés ou des tiers et de toutes pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Article 22 : Le preneur ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur.

A défaut d'accord, le bailleur peut exiger du locataire le rétablissement immédiat des lieux ou le lui exiger à son départ, ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer remboursement des frais engagés.

Toutefois, le bailleur peut exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Section 4 : De la résiliation du bail et du règlement des litiges

Article 23 : La résiliation du bail pour défaut de paiement de loyer ou des charges ou de l'inexécution d'une quelconque des obligations peut intervenir, soit par décision judiciaire pour les contrats sous seing privés, soit par la mise en jeu d'une clause de résiliation immédiate contenue dans le contrat notarié.

Article 24 : La procédure de résiliation du bail pour défaut de paiement de loyer est déclenchée un (1) mois après la cessation de paiement si le locataire ne reconstitue pas entièrement sa garantie de loyer.

Article 25 : Tout bailleur muni d'une grosse délivrée par un notaire et contenant une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges, adresse préalablement à la résiliation immédiate, au locataire un commandement de payer dans un délai de quinze (15) jours.

Article 26 : Pour les contrats à durée indéterminée, le bailleur comme le preneur peuvent résilier le bail après avoir notifié un congé de deux (2) mois à l'autre partie.

Article 27 : Le bail ne prend pas fin par la cession des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.

Dans ce cas, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail.

Article 28 : Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

En cas de décès du preneur, le bail se poursuit avec les conjoints, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire, dans un délai de deux (2) mois à compter du décès.

En cas de pluralité de demandes, le bailleur peut saisir le juge des référés de la juridiction compétente afin de désigner le successeur dans le bail.

En l'absence de toute demande dans le délai de deux (2) mois, le bail est résilié de plein droit.

Article 29 : Lorsque le bailleur se trouve dans l'obligation de reprendre les locaux pour des raisons professionnelles ou familiales avant le terme du bail, il notifie un congé de deux (2) mois au locataire par écrit avec accusé de réception ou contre décharge.

Article 30 : Lorsqu'un congé pour cause de vente intervient avant le terme du bail, ce dernier se poursuit avec le nouveau propriétaire à la demande écrite du locataire avec accusé de réception ou contre décharge.

Article 31 : Tout contrat de bail d'habitation est conclu conformément au modèle de contrat type établi par le ministère chargé de l'habitat.

Le modèle de contrat est disponible au ministère chargé de l'habitat, dans les mairies et sur la page internet de ces institutions.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 32 : Tout bailleur qui exige un dépôt de caution ou une garantie de loyer supérieur à celui fixé par le présent décret est passible d'une amende égale au double de la majoration illicite.

Les sommes indûment perçues sont restituées.

Article 33 : Le présent décret s'applique dans une première phase dans le Grand Lomé. Un décret en conseil des ministres détermine les modalités de son application dans les autres villes du pays après une évaluation.

Article 34 : Le ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière, le ministre du commerce, de l'industrie et de la consommation locale et le ministre de l'économie et des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République togolaise.

Fait à Lomé, le 05 JAN 2022

Le Président de la République

SIGNE

Faure Essozimna GNASSINGBE

Le Premier ministre

SIGNE

Victoire S. TOMEGAH-DOGBE

Le ministre du commerce, de l'industrie et de la consommation locale

SIGNE

Kodjo Sévon-Tépé ADEDZE

Le ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière

SIGNE

Me Koffi TSOLENYANU

Le ministre de l'économie et des finances

SIGNE

Sani YAYA

Pour ampliation,
Le Secrétaire Général
de la Présidence de la République

Ablamba Ahoéfavi JOHNSON