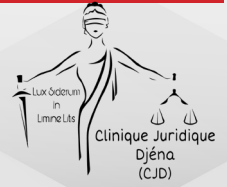




LE BAIL A USAGE D'HABITATION AU TOGO



Adéssina Fataï A. OFFANLAKE

Juriste spécialiste des contentieux publics, Greffier

Pour des besoins à long terme ou à court terme, il arrive souvent qu'une personne physique ou morale utilise les locaux d'une autre personne moyennant un prix. Cependant, il n'est pas rare de constater des malentendus, voire des différends entre les différents acteurs par rapport à leurs droits ou devoirs. Notre étude portera ainsi sur « le bail à usage d'habitation au Togo ».

Le bail à usage d'habitation au Togo est régi par Décret n°2022-001/PR du 05 janvier 2022 portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d'habitation. Aux termes dudit décret, le bail est « *un contrat de louage par lequel l'une des parties appelée bailleur s'engage, moyennant un prix que l'autre partie appelée preneur s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant une durée déterminée ou indéterminée, la jouissance d'un bien* ». Il existe le bail à usage professionnel régi par les dispositions particulières du code OHADA (que nous n'allons pas évoquer) et le bail à usage d'habitation.

Dans quelles conditions le contrat de bail d'habitation est, formé, exécuté et résilié ?

Le bail à usage d'habitation est un contrat écrit, comportant un certain nombre d'éléments qui

créent des obligations synallagmatiques entre les parties. Par ailleurs, sa résiliation est strictement règlementée par la loi.

Notre étude permet aux bailleurs et aux preneurs d'un local d'être conscients de leurs droits et obligations afin d'éviter des relations contractuelles tendues, voire toxiques.

Le développement de notre réflexion empruntera alors deux grands axes : la formation et l'exécution du contrat de bail à usage d'habitation (I) et la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation (II).

I- LA FORMATION ET L'EXECUTION DU CONTRAT DE BAIL A USAGE D'HABITATION

Le bail à usage d'habitation est un acte écrit qui contient un certain nombre d'éléments, nécessaires pour sa formation (A), créant ainsi des obligations synallagmatiques entre les parties contractuelles, dans son exécution (B).

A. Les éléments de formation du contrat de bail à usage d'habitation

Le contrat de bail d'habitation est un acte écrit.

Il est vrai que dans la pratique, les parties prenantes procèdent par un contrat verbal. Cependant, la loi impose l'écrit comme une condition nécessaire à la validité d'un contrat de bail. Il peut être un acte notarié ou un acte sous seing privé et doit être soumis au paiement des droits d'enregistrement conformément aux dispositions du Code général des impôts¹. L'enregistrement n'est pas une condition de validité de contrat entre les parties, mais une obligation imposée par la loi. Il fixe une date certaine du contrat de bail et permet de le rendre opposable aux tiers.

Tout contrat de bail doit préciser le montant du loyer² et les conditions de son paiement. Il doit préciser en outre les noms, les adresses des parties, la date de prise d'effet du bail et sa durée, la consistance du logement, sa description etc... Le bail doit contenir une clause résolutoire qui permet sa résiliation lorsque le preneur ne paie plus ou ne paie pas régulièrement le loyer. Le bailleur peut décider que le preneur verse une caution pour garantir ses éventuelles créances, notamment les réparations dues aux dégradations commises en fin de bail. Le montant de cette caution ne peut excéder une somme correspondant à trois mois de loyer³.

¹ Article 11 du Décret n°2022-001/PR du 05 janvier 2022 portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d'habitation

² Le prix que paie le preneur dans le contrat de bail en contrepartie de la jouissance de l'immeuble ou de l'appartement loué

³ Article 4 du décret n°2022-001/PR précité

En dehors de la caution, il peut également lui exiger une garantie de loyer qui est la somme qui permet de couvrir éventuellement les arriérés de loyer et surtout le délai de congé de préavis. Tout comme celui de la caution, le montant de la garantie ne peut excéder une somme correspondant à trois mois de loyer⁴. Aux termes de l'article 32 du décret susmentionné, « 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 ».

Le bail une fois conclu, crée des obligations qui pèsent sur les parties.

B. Les obligations des parties au contrat de bail à usage d'habitation

Les obligations issues d'un contrat de bail à usage d'habitation pèsent aussi bien sur le bailleur que sur le preneur.

• Les obligations du bailleur

Le bailleur est tenu d'un certain nombre d'obligations à l'égard du locataire.

Il doit faire toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes à ses frais dans les locaux donnés à bail⁵. Il peut s'agir par exemple des murs porteurs, de la toiture, de la clôture, des fosses septiques etc. Cependant, rien n'empêche les parties de 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.

Aux termes de l'article 17 du Décret de 2022, « 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 ».

Le bailleur doit également permettre au locataire de jouir paisiblement des lieux mis à bail. Il est de ce fait responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés⁶.

• Les obligations du preneur

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 définitive⁷.

En dehors de ses obligations de payer le loyer, le preneur doit également entretenir les lieux, se comporter en bon père de famille. Il est donc tenu des « menues réparations », c'est-à-dire des réparations d'un coût modique qui ne dépassent pas le coût du

remplacement de l'élément. Il doit également 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. Le preneur ne peut effectuer des travaux ayant pour but de transformer les lieux. Il doit rendre le local loué tel qu'il l'a reçu. Ainsi, l'article 22 du décret précité dispose que « 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. ».

Par ailleurs, un contrat de bail à durée déterminée ou indéterminée est appelé à prendre fin.

II- LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL A USAGE D'HABITATION

La résiliation du bail à usage d'habitation diffère selon qu'on est en face d'un contrat de bail à durée déterminée (A) ou d'un contrat de bail à durée indéterminée (B).

A. La résiliation du contrat de bail à usage d'habitation à durée déterminée

Lorsqu'un contrat de bail est conclu à durée déterminée (lorsque la date de la fin du bail est connue), il cessera de plein droit à l'expiration du terme fixé,

4 Art.8 du décret n°2022-001/PR précité

5 Art. 15 du décret n°2022-001/PR précité

6 Art. 18 du décret n°2022-001/PR précité

7 Art. 19 du décret n°2022-001/PR précité

sans qu'il soit nécessaire de donner un congé au preneur.

Il faut préciser que la résiliation du bail à durée déterminée ne donne pas droit au congé ou au préavis, chacune des parties étant préalablement informée de la fin du contrat. Si malgré la fin du bail, le preneur refuse de quitter les lieux, le bailleur peut saisir le juge des référés du tribunal compétent aux fins de son expulsion, étant entendu qu'il ne peut pas l'expulser de force au risque d'être coupable d'une voie de fait.

Cependant, l'article 10 du décret n°2022-001/PR dispose que « *Lorsqu'il est conclu pour une durée déterminée, il peut être renouvelé par tacite reconduction* ». A la lecture de cette disposition, il est clair que si le preneur reste dans les lieux à la fin du contrat et que le bailleur garde silence, ce silence peut signifier qu'il y a un renouvellement tacite du bail. Le preneur pourra alors continuer de payer les loyers au bailleur et ce dernier à son tour continuera de permettre au preneur de jouir des lieux.

Quid du bail à durée indéterminée ?

B. La résiliation du contrat de bail à usage d'habitation à durée indéterminée

La résiliation d'un bail à usage d'habitation ne doit pas se faire de façon brutale. L'article 26 du décret n°2022-001/PR dispose que « *Pour les contrats à durée indéterminée, le bailleur comme le preneur peuvent résilier le bail après avoir notifié un congé de deux mois à l'autre partie* ». En effet, La partie qui souhaite résilier le bail doit informer préalablement

l'autre partie afin de permettre à celle-ci de prendre un certain nombre de dispositions. Ainsi, tout locataire qui veut quitter les lieux doit aviser son bailleur au moins deux mois à l'avance. De même, si le bailleur souhaite reprendre les lieux, il doit donner au preneur un congé d'au moins deux mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Parmi les causes de résiliation du bail par le bailleur, on peut citer le non-paiement de loyers, la reprise des lieux soit pour des travaux de réparation, soit pour usage personnel etc.

Si à l'expiration du congé, le preneur refuse de quitter les lieux, il devient un occupant sans titre ni droit. Ainsi, le bailleur pour l'expulser des lieux, doit s'adresser au juge des référés du tribunal compétent. Ainsi, dans son ordonnance n°736/2023 du 04 septembre 2023, le juge des référés du tribunal de grande instance de Lomé a relevé lui-même qu' « *en matière de bail à usage d'habitation, le Juge des référés peut ordonner l'expulsion du locataire qui se maintient sans titre ni droit dans les locaux à lui loués, soit parce que le contrat est arrivé à terme, soit parce qu'il y a été mis un terme, par suite d'un congé* ». Toutefois, il est utile de préciser que le juge des référés est le juge de l'évidence.

Il ne dispose pas d'un pouvoir d'appréciation des circonstances juridiques et factuelles qui lui sont soumises. Il n'a pas le pouvoir de prononcer la résiliation du bail. Il se contente seulement de la constater⁸. Il faut aussi rappeler que le juge des référés ne peut condamner le preneur à verser au bailleur les loyers impayés ou les dommages et intérêts.

8 Cour de cassation française, le 20 décembre 2018