

LE BAIL À USAGE D'HABITATION AU BÉNIN ET EN CÔTE D'IVOIRE

Par

Samson Igor Bidossessi GUEDEGBE

Maitre de Conférences, Agrégé de l'enseignement supérieur du CAMES

Titulaire de la Chaire Unesco des droits de la Personne Humain et Démocratie

Et

Kouassi Alain Bertrand KOFFI

Doctorant en Droit Privé

INTRODUCTION

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement... »¹

Cet extrait de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme révèle que le loger est d'une nécessité absolue à l'existence humaine. Il garantit la stabilité, la dignité et la sécurité de tout individu comme de sa famille. C'est en cela que le Haut-Commissariat des Droits de l'Homme affirme « *Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a défini le droit à un logement convenable comme le droit de vivre dignement dans des conditions de paix et de sécurité. Dans le cadre de cette définition large, le Comité a énuméré dans son observation générale n° 4 sept principaux éléments caractéristiques d'un logement suffisant : sécurité légale de l'occupation, capacité de paiement, habitabilité, existence de services, facilité d'accès, emplacement et respect du milieu culturel.* »² L'Afrique de l'ouest est confrontée en ce temps, à une problématique relative à la fois à la démographie et à l'urbanisme. En vrai, si l'espace économique de l'Afrique de l'Ouest tend vers une uniformisation juridique de plus en plus poussée sous l'impulsion du droit OHADA surtout avec le bail à usage commercial ou le bail à usage professionnel, le domaine particulier du bail à usage d'habitation reste l'apanage des législations nationales. Effectivement, la croissance de métropoles telles qu'Abidjan, Dakar, Lagos ou Cotonou traduit une centralisation macroéconomique quasi hypnotique. Ces grandes capitales agissent en réalité comme de véritables pôles d'attraction sectoriels, captant l'essentiel des flux financiers, des investissements structurels et des bassins d'emploi de la sous-région. Cette asymétrie géographique pousse des milliers de familles à s'arracher à leur terroir d'origine pour venir se masser dans les périphéries urbaines. C'est ainsi que, le nombre de personnes à la

¹ Art 25. 1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée le 10 décembre 1948., V. aussi, art. 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, Conclu à New-York le 16 décembre 1966 Approuvé par l'Assemblée fédérale le 13 décembre 1991 l'instrument d'adhésion déposé par la Suisse le 18 juin 1992, entré en vigueur pour la Suisse le 18 septembre 1992.

« Les États parties « reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence ». Le droit de l'homme à un logement suffisant, qui découle ainsi du droit à un niveau de vie suffisant, est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels ».

² ONU, Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, A/HRC/37/53, Point 3 de l'ordre du jour du trente-septième session du Conseil des droits de l'homme, 26 février-23 mars 2018, <https://assets.cmhcschl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/report-of-the-special-rapporteur-leilana-farha-fr.pdf>, Consulté le 10 juillet 2026 à 07h 25 min

La Rapporteuse spéciale sur le droit au logement Leilani FARHA a présenté, le 5 mars 2025 au Conseil des Droits Humains, son dernier rapport contenant de lignes directrices relatives à la réalisation du droit au logement. Ce rapport culmine le mandat de Leilani FARHA comme Rapporteuse spéciale, qui a été marqué par sa promotion mondiale du droit au logement comme moyen pour lutter contre la financiarisation du logement et son impact direct sur la montée des inégalités socio-économiques. Le rapport fournit un bon résumé des travaux antérieurs de FARHA sur ce sujet. Il comprend aussi des recommandations et des propositions qui sont particulièrement pertinentes pour les gouvernements locaux et le travail autour de la déclaration « Villes pour le logement » mené dans le cadre de la CISDPDH et CGLU, <https://citiesforhousing.org/citiesforhousing.org/fr/blog/2020/03/10/une-proposition-de-lignes-directrices-de-lonu-r/index.html>, Consulté le 10 juillet 2026 à 6h 30 min

recherche d'un logement reste largement supérieur à l'offre³. Cela montre à quel point se loger est un besoin essentiel pour chacun, au même titre qu'avoir un emploi ou se nourrir, éléments indispensables au bien-être social et économique des populations. En vérité, le cœur du problème du logement en Afrique de l'Ouest réside dans un schisme juridique majeur révélant le conflit permanent entre le droit positif moderne à savoir : l'État, le papier, le titre foncier et le droit coutumier comme la communauté, la parole, la terre ancestrale.

Face à cette situation délicate, le législateur béninois et son homologue ivoirien ont choisi chacun, une mise en place d'un arsenal juridique destiné à encadrer les rapports entre propriétaires et locataires. Ainsi, dans ces pays le bail à usage d'habitation repose sur un ensemble de règles qui est matérialisé principalement au Bénin par la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022⁴ et en Côte d'Ivoire, la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019⁵. C'est dans ce contexte que notre que nous sommes investis dans l'étude du sujet : *Le Bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire*.

Définit comme « *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 un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière.* »⁶; le bail présente une diversité de nature⁷ qui s'est imposé au quotidien dans les besoins de chaque

³ GIROUD (S.), BOILEVE (F.) et OTRO (J.), *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire : Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Public Disclosure Authorized, Banque mondiale, Abidjan, 2017, p. 11.

Le déficit de logement en Côte d'Ivoire est estimé à environ 500 000 logements, et se creuse d'environ 40 à 50 000 unités par année¹. Ce déficit est particulièrement marqué dans la zone du Grand Abidjan, sur laquelle se concentrera cette étude ; dans ce qui est le principal bassin de population de Côte d'Ivoire, avec plus de 40% de la population urbaine et plus de 20% de la population du pays², le déficit est estimé à 200 000 logements³. En outre, si environ 5 millions de personnes y vivent actuellement, ce chiffre devrait être de 7 712 000 en 2030, soit un taux de croissance de 2,68% par an⁴, renforçant d'autant les défis qui attendent le Grand Abidjan dans la prochaine décennie.

⁴ Loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant réglementation du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin, Journal Officiel (J.O.) n° 15 du 01 août 2018, p. 1015 et suivant.

⁵ La loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 portant Code de la Construction et de l'Habitat en Côte d'Ivoire

⁶ CORNU (G.) (dir.), *Vocabulaire Juridique*, Association Henri Capitant, 8^{ème} éd. Revue et augmentée, PUF, Paris, 2000, p. 99.

⁷ d'après l'article 103 nouveau de l'Acte uniforme portant droit commercial général, «est réputé bail professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investit par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle». Selon l'Art.101, l'acte Uniforme circonscrit de type de bail en ces termes : « Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1° locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

2° locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;

3° terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui.

individu ainsi que dans les relations humains. Ainsi, depuis longtemps, le contrat de bail à usage d'habitation qui est défini d'une part par la loi ivoirienne comme : « *un contrat par lequel le bailleur s'oblige à faire jouir le locataire d'un immeuble ou local à usage d'habitation pendant un certain temps et moyennant un loyer que celui-ci s'oblige à lui payer.* »⁸ et d'autre part par la loi béninoise en ces termes : « *Le bail à usage d'habitation domestique est le contrat par lequel une personne, appelée le bailleur, s'oblige à faire jouir une autre personne, appelée le preneur ou locataire, d'un immeuble ou d'un local à usage d'habitation, pendant un certain temps et moyennant un prix déterminé appelé loyer que celui-ci s'oblige à lui payer* »⁹ demeure l'un des contrats les plus usuels de la société car, intégrante à la vie à la quête du bien-être professionnel ou personnel des individus comme des collectivités. Ce contrat synallagmatique¹⁰, bien que moteur de régulation socioéconomique, de sécurité des personnes et des groupes et de sauvegarde de dignité, a depuis longtemps présenté de forts points de fragilités en particulier au Bénin et en Côte d'Ivoire. De fait, nombreux sont les litiges qui naissent entre le bailleur et le locataire en raison du leur contrat de bail. Or, comme le perçoit Marc Levy : « *Personne n'est propriétaire du bonheur, on a parfois la chance d'avoir un bail, et d'en être locataire. il faut être très régulier sur le paiement de ses loyers, on se fait exproprier très vite* »¹¹, une régulation efficace du bail à usage d'habitation s'impose dans nos sociétés modernes.

À cet effet, le bail occupe une place centrale dans les politique de protection des locataires et des bailleurs et le législateur en côte d'ivoire comme au Bénin a instauré un cadre juridique destiné à assurer un équilibre entre les intérêts des parties au contrat de bail. Ce qui fait l'objet de notre travail est précisément le bail à usage d'habitation qui apparaît comme un instrument juridique indispensable pour organiser ses rapports.

Le Bail d'Habitation qui se réfère aux locaux loués pour servir de résidence principale (ou parfois secondaire) au locataire. Le droit applicable ici est généralement d'ordre public national (par exemple, la loi togolaise, ivoirienne ou sénégalaise sur le bail à usage d'habitation).

Le Bail À Ferme (Fermage) : C'est le contrat de la stabilité par excellence. Ici, Le propriétaire confie une terre agricole ou un domaine rural à un exploitant le fermier qui y consacre ses forces et son savoir-faire. En contrepartie de ce travail de la terre, le fermier s'acquitte d'un loyer fixe, le fermage, payé en argent.

Le Bail à Métayage : le métayage repose sur une philosophie plus solidaire. Ici, le mode de rémunération change : le propriétaire et le métayer s'associent face aux caprices du climat et de la nature en partageant, selon une proportion convenue, les fruits mêmes de la récolte. C'est le partage des risques et des richesses de la terre.

Le Bail Emphytéotique ; C'est le bail des bâtisseurs et des visionnaires. Conclu pour une très longue durée généralement entre 18 et 99 ans, ce contrat traverse les générations. Il confère au locataire un quasi-droit de propriété (un droit réel) sur le bien. En échange d'une redevance souvent modique, l'emphytéote s'engage à réaliser des investissements majeurs, à planter ou à construire, liant ainsi son destin à la mise en valeur durable du patrimoine.

⁸ Art 3 de la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'habitat en République de la Cote d'Ivoire, JORCI n°61, Abidjan jeudi 1^{er} août 2019.

⁹ Art. 2 de la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant réglementation du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin.

¹⁰ MALAURIE (P.) et AYNÈS (L.), *Cours de droit civil*, t. VIII, Les contrats spéciaux, civils et commerciaux, 9e éd., Éditions Cujas, Paris, 1995, p. 53.

¹¹ LEVY (M.), *modèle lettre gratuit*, <https://www.modele-lettre-gratuit.com/citations/auteurs/marc-levy/citations/9353.html>, consulté le 09 juillet 2026 à 18 h 02 min

Le traitement de ce sujet se fera dans le contexte d'une analyse comparative des deux législations relatives. En d'autres termes, dans cette étude, nous nous proposons d'évaluer en les comparants, les aspects les plus importants du régime juridique du bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire.

Le choix de ce sujet se justifie au regard d'un double intérêt. D'abord, un intérêt théorique qui consiste à enrichir le débat juridique relative au bail à usage d'habitation par l'analyse de la convergence et de la divergence des modèles juridiques du Bénin et de la Cote d'Ivoire. Ensuite, un intérêt pratique, dans la mesure où notre étude met en lumière par la confrontation, chaque régime juridique de protection d'un locataire d'une part et du bailleur d'autre part pour une l'application concrète de la loi par les acteurs et de l'amélioration de chaque système par les différents législateurs.

L'objectif poursuivit dans le présent travail de recherche est de comparer et d'analyser les régimes juridiques du bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire afin d'en dégagé. Plus spécifiquement les divergences, avant de mettre en évidence les convergences ainsi que les perspectives d'amélioration de ces deux lois.

« Une recherche ne peut être menée sans une documentation suffisante permettant de connaître l'état des connaissances sur le sujet étudié. »¹²

En effet, la recherche de la documentation met en évidence l'analyse des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des travaux scientifiques relatifs au bail à usage d'habitation dans l'Etat du Bénin et celui de la Côte d'Ivoire.

Le travail documentaire s'est fait au travers d'une consultation minutieuse des textes de lois du Bénin et de la Côte d'Ivoire relatifs au bail à usage d'habitations en combinant plusieurs méthodes de recherches.

Afin de réaliser notre objectif, notre réflexion gravitera autour de la préoccupation principale de savoir : que révèle la confrontation des régimes du bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire ?

Notre analyse se structure en deux parties. D'une part, nous relèverons un encadrement juridique divergent de l'existence et de la fin du contrat de bail d'habitation en droit béninois et ivoirien. D'autre part une convergence du formalisme et des règles de fonctionnement du bail d'habitation en droit béninois et en droit ivoirien. Dès lors la réponse à notre problème nécessite en amont l'analyse de l'asymétrie des législations sur le bail d'habitation en droit béninois et ivoirien (I). En aval l'alignement des régimes juridiques du bail d'habitation en droit béninois et ivoirien (II).

¹² ANGERS (M.), Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, 2e éd., Anjou Éd. CEC, Montréal, 1997, p.30.

I- UNE ASYMÉTRIE DES LÉGISLATIONS SUR LE BAIL D'HABITATION E DROIT BÉNINOIS ET IVOIRIEN

L'évolution des législations africaines depuis une décennie marque un tournant historique fort appréciable dans la majorité des domaines juridiques. Un vent nouveau souffle sur les politiques des États parties de l'OHADA¹³ qui s'orientent à la fois vers la modernisation et l'harmonisation de leurs différents textes de loi. Ainsi, en Afrique de l'Ouest suite à l'harmonisation du bail à usage commercial « *le bail commercial n'est pas un contrat comme les autres* »¹⁴, les législateurs Béninois et ivoiriens semblent avoir saisi une vérité fondamentale. En effet, pour donner une réponse adéquate et pleinement efficace, la loi en la matière ne peut plus être une règle abstraite importée d'ailleurs car, cette efficacité dépend avant tout de son ancrage dans le quotidien et de sa fidélité aux réalités des peuples qu'elle régit. La réalité est qu'en matière de logement et de protection sociale, les législateurs ont opéré un choix fort de substituer à un droit théorique et déconnecté des réalités, une norme solidaire du terrain, empreinte de justice sociale et attentive aux aspirations profondes des citoyens « *un droit de l'organisation de l'économie dont le cœur est aujourd'hui la compétitivité économique des États et la performance des entreprises* »¹⁵. Dès lors, la divergence des politiques législatives ivoiriennes et béninoises en ce qui concerne le bail à usage d'habitation s'est fait visible.

Dans un contexte marqué par une réalité sociale et des politiques de logement différentes au Bénin et en Côte d'Ivoire, l'évolution des mutations juridiques qui se multiplient dans ces deux pays, laisse percevoir une ensemble de différence fondamentales relatives à la question du bail à usage d'habitation. Cette problématique au cœur des politiques publiques nationales met en lumière une vision intrinsèque à chaque pays. Entre le Bénin et la Côte d'Ivoire, force est donc d'observer des régimes juridiques marqués par un encadrement juridique divergent de l'existence du bail (A) et une singularité marquante de chaque régime dans l'extinction du contrat de bail à usage d'habitation (B).

¹³ L'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) est juridiquement une organisation internationale dont l'objet est de créer un droit communautaire au moyen de l'intégration juridique. Si l'on rappelle que les pays membres fondateurs avaient en partage le Franc CFA (Franc de la Communauté financière africaine pour l'Afrique de l'Ouest ((Benin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Mali, Niger, Togo, Sénégal auxquels s'ajoute la Guinée Bissau, lusophone)) et Franc de la Coopération financière en Afrique Centrale (Cameroun, Centrafrique, le Congo, Gabon, Tchad auxquels s'ajoute la Guinée Équatoriale, hispanophone)), il est plus aisé de comprendre que l'ambition de l'OHADA, à la veille de la dévaluation de la devise des pays membres en 1994 et face aux programmes d'ajustement dits structurels des bailleurs de fonds mondiaux, consistait effectivement à revitaliser l'économie par la sécurité juridique

¹⁴ AUQUE (F.), « Le bail commercial n'est pas un contrat comme les autres », *Revue des procédures collectives*, n° 2 Colloque, 1992, p. 131

¹⁵ DIFFO TCHUNKAM (J.), *L'OHADA au service de l'économie et de l'entreprise : Efficacité et Compétitivité (1993-2013) - Hommage aux doctinaires et pionniers de l'OHADA*, Cape Town, Juta and Company, 2014, p.79.

A- Une disparité d'approches juridiques relative à l'existence du bail

Les réalités de l'urbanisation en Côte d'Ivoire et au Bénin, présentent des dynamiques distincts en matière de croissance démographique, d'occupation de l'espace et de ce faite des politiques gouvernementaux¹⁶ sans oublier une crise de logement qui semble être générale¹⁷. En Côte d'Ivoire comme au Bénin, force est de constater une expansion rapide de l'urbanisation, surtout dans les grandes agglomérations. Ainsi, la trajectoire juridique du bail à usage d'habitation se compose d'un ordonnancement juridique complexe qui laisse entrevoir des règles impératives dont l'objectif est d'assainir et de sécuriser le milieu de bail.

Même si le Bénin et la Côte d'Ivoire partagent la même histoire du droit¹⁸, la même monnaie ainsi que et les mêmes règles du jeu économiques du fait de leur appartenance à l'OHADA, la réalité de l'encadrement juridique des deux pays démontre une divergence profonde dans l'existence du contrat de bail. Il en est ainsi du traitement différencié du plafonnement des garanties financières (1) et de la divergence de traitement de la gestion des obligations en cours de bail (2).

1- Un traitement différencié du plafonnement des garanties financières

Juridiquement, le plafonnement financier désigne l'action de fixer une limite maximale, c'est une frontière au montant d'une somme d'argent ; il est établi par l'ETAT comme une réponse à un besoin de sécurité, de prévision et de justice.

Éléments essentiels du contrat de bail, les garanties financières présentent un caractère indispensable et indiscutable dans la formation du contrat de bail. Pour être efficace et équitables, les modalités et la mise en œuvre de ces garanties doivent être en parfaite synergie avec le pouvoir d'achat des populations ainsi que de la dynamique du marché immobilier

¹⁶ La Côte d'Ivoire est marquée par une macrocéphalie urbaine flagrante. Abidjan agit comme un aimant disproportionné Cette métropole sature sous le poids d'une croissance verticale et horizontale fulgurante, reléguant la capitale politique, Yamoussoukro, et les villes secondaires (Bouaké, San Pedro) à des rôles économiques bien moindres.

Le Bénin présente une configuration différente, caractérisée par une conurbation littorale. Cotonou, la capitale économique, étouffe dans ses limites géographiques coincées entre l'océan et le lac Nokoué. Cela a provoqué un éclatement naturel et un dynamisme des villes satellites comme Abomey-Calavi (devenue un géant démographique et universitaire) et Porto-Novo (la capitale politique). De plus, le Bénin conserve un réseau de villes secondaires historiques et agricoles très actives (Parakou, Bohicon, Natitingou) qui équilibrent le territoire.

¹⁷ EL AYACHI (M.), *Les fonds professionnels : contribution à la distinction des activités civiles et commerciales*, Thèse de doctorat, Droit privé, 2005, p.233.

¹⁸ Avant l'arrivée des colons, les territoires actuels du Bénin (ancien Dahomey) et de la Côte d'Ivoire étaient fortement encrés dans les systèmes politiques locaux et régis par une pluralité de systèmes coutumiers traditionnels basés sur l'oralité à un caractère communautaire. Avec la colonisation, Le Bénin et la Côte d'Ivoire seront érigés en colonies françaises la même année, par les décrets du 10 mars 1893 et ensuite intégrés au sein de la même fédération : l'Afrique Occidentale Française (AOF), créée en 1895. Ils accèdent tous deux à l'indépendance en août 1960 et les deux États font le choix de la continuité législative pour éviter le vide juridique. Aujourd'hui, l'histoire juridique du Bénin et de la Côte d'Ivoire ne se décline plus sous le prisme de la colonisation, mais sous celui d'une intégration communautaire choisie. Les deux nations partagent un espace juridique unique à travers plusieurs organisations régionales majeures.

spécifiques à chaque pays. À vrai dire, les garanties financières s'adaptent aux réalités matérielles et sociologiques internes aux États. Ces règles sont mises à la disposition des parties dans le but de garantir un loyer équitable et juste comme le dit Jad NADER « *Elles visent, d'une part, comme toute sûreté, à sécuriser la créance du bénéficiaire ou de son mandant, et, d'autre part, elles participent à sécuriser le marché dans son ensemble.* »¹⁹ Subséquemment, confrontés aux défis de l'expansion démographique incontrôlée, de la flambée inadaptée des prix dans le domaine de l'immobilier et du caractère grandissant du secteur informel, les législateurs ivoiriens et béninois ont établi des régimes juridiques différents en ce qui concerne les garanties financières en matière de bail à usage d'habitation.

Dans le régime juridique du bail à usage d'habitation en Côte d'Ivoire, le législateur fait une distinction en ce qui concerne la nature des sommes versées avant l'occupation des locaux par le locataire. Il a clairement dissocié l'avance de loyer qui est la correspondance du paiement anticipé des premiers mois d'occupation du loyer : « *Le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux mois de loyers d'avance au candidat à la location, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.* »²⁰ du dépôt de garantie ou la caution « *Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantir à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait* »²¹. Ce dernier a pour but principal de protéger le bailleur en lui assurant une réserve de sécurité par la garantie de l'exécution des obligations financières du locataire en fin de bail. En revanche, dans sa réforme de 2022, le législateur s'est affranchi de la distinction pour faire le choix de l'unification des garanties : « *Lors de la remise des clés aux fins de l'entrée en jouissance, le locataire verse au bailleur, un cautionnement [...] de loyer. Ce cautionnement est remboursé en fin de bail.* »²². Ce faisant, le même législateur précise que ce cautionnement vise à protéger le bailleur contre les risques majeurs à la fin du bail²³. C'est une mesure d'équité qui sert de véritable protection matériel et financière du bailleur.

Aussi, le législateur Béninois par cette unification des garanties préserve les parties de toute ambiguïté lors de la conclusion du contrat et facilite le contrôle. À l'inverse, son homologue ivoirien institue une insécurité profitable au bailleur qui pourrait bien se jouer de cette faille et instaurer d'autres paiement comme les « *frais de dossier* ».

¹⁹ NADER (J.), *Les garanties réelles dérogatoires du code monétaire et financier*, Thèse de doctorat, Droit privé, Université de Strasbourg, 2012, p.1

²⁰ Al. 2 de l'art. 415 la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire.

²¹ Art 416 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire.

²² Art 69 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

²³ Art 70 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin.

« *Le cautionnement a pour objet de garantir les dommages éventuels occasionnés par le locataire pendant la durée du bail et portant atteinte au lieux loué et à leur contenu. Il sert aussi à couvrir les impayés en fin de bail.* »

En ce qui concerne les montants liés aux garanties financières, alors que législateur ivoirien prévoit un plafond de 2 mois de loyer maximum comme avance de loyer et 2 autres mois de loyer au titre de dépôt de garantie ou caution, son homologue béninois fixe une garantie financière qui ne peut excéder 3 mois de loyer maximum²⁴. En optant pour un régime de cumul portant le total des garanties financiers à 4 mois de loyer maximum, la législation ivoirienne présente une forte incohérence entre le revenu réel et le coût des garanties financière. Le faisant, la loi ivoirienne constitue une barrière majeure d'accès à de meilleures conditions de vie de la population surtout des plus vulnérables. Elle favorise par ailleurs le développement du secteur informel. La loi béninoise qui plafonne le coût total des garanties à 3 mois de loyer au maximum, se présente plus inclusive et plus proche des réalités socioéconomiques de sa population.

2- Une divergence de traitement de la gestion des obligations en cours de bail

Le secteur du bail à usage d'habitation est un nid de conflit en raison certaines ambiguïtés législatives et la forte croissance de l'informel qui favorise les abus et les comportements égoïstes ; Heureusement, les reformes législatives de 2019 en Côte d'Ivoire ainsi que celle de 2022 au Bénin ont introduit en matière d'exécution du contrat de bail à usage d'habitation, des mécanismes plus sécurisants mais différents d'un pays à un autre. Au cours de l'exécution du contrat de bail, les parties sont liées à des obligations synallagmatiques²⁵. Force est de constater que l'étude comparative des systèmes de gestion des obligations des parties au cours du bail révèle des divergences majeures à divers niveaux des outils de régulation.

²⁴ Art. 416 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire : « Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait. En cas de stipulation d'une garantie locative, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire et, également, le dernier jour de location, en fin de contrat de bail à usage d'habitation. Un état des lieux contradictoire intermédiaire pourra être réalisé en cours d'exécution du contrat, afin de permettre au bailleur de s'assurer que le locataire jouit des lieux en bon père de famille. Dans le cas contraire, le bailleur pourra mettre le locataire en demeure de procéder aux réparations que le dépôt de garantie ne pourrait couvrir. Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt. Cette garantie locative est remboursée au preneur dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. En cas d'insuffisance de dépôt de garantie pour compenser les frais de réparations et les dépenses effectuées par le bailleur, celui-ci dispose d'une action en responsabilité contre le locataire. »

Art. 69 de loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin « Lors de la remise des clés aux fins de l'entrée en jouissance, le locataire verse au bailleur. Un cautionnement correspondant à trois (03) mois de loyer. Ce cautionnement est remboursé en fin de bail. »

²⁵ Il est prévu en Côte d'Ivoire les obligations du bailleur aux art. 427- 434 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire et les obligations du locataire aux art. 435- 438 de la même loi. Au Bénin par contre les obligations du bailleur ainsi que celles du locataire sont prévus aux art. 12-17 de loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin,

D'abord entre les deux législations s'opère une divergence textuelle en ce qui concerne la gestion du système de la hausse du prix du loyer. En effet, le droit positif ivoirien consacre le principe du juste loyer. En clair, selon ce principe, est prohibé toute augmentation unilatérale ou discrétionnaire du prix du loyer dès la conclusion du contrat de bail dont lorsque le contrat de bail est en cours d'exécution. Sauf en cas de réalisation de travaux majeurs à savoir : les travaux d'améliorations lourds ou des modifications structurelles de l'immeuble etc²⁶ ; tandis qu'au Bénin dans la réforme de la loi de 2022, le législateur admet un principe à la fois plus souple et stricte sur les chiffres. Ici, il peut être inscrit dans le contrat de bail, une clause de révision qui va permettre une augmentation du prix en cours d'exécution du contrat. Cette augmentation est soumise à un plafonnement de 2% du montant annuel initial du loyer²⁷ souple autorise la stipulation d'une clause de révision contractuelle, mais il pose un plafond légal strict : l'augmentation du loyer résultant d'une clause de révision ne peut excéder 2% du montant annuel initial du loyer. La gestion de la hausse est donc prévisible mais indexée de façon rigide par le texte.

Pour ce qui est de l'encadrement normatif des charges accessoires au bail et des compteurs divisionnaires, les deux législations présentent des différences claires. En effet, Bien que la législation béninoise de 2022 élève le principe de l'individualisation des compteurs²⁸ au rang de gage de dignité pour le preneur, brisant ainsi le rapport de dépendance qui l'asservissait au bailleur et mettant fin à la précarité du système des « *compteurs araignées* »²⁹ et à l'arbitraire des quotes-parts pour restaurer la dignité des foyers. Dès lors, la gestion occulte de ces flux essentiels à l'existence quotidienne quitte le champ des simples différends de voisinage pour

²⁶ Art 423 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

« *Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans. Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions du présent sous-titre.* »

²⁷ Art. 68 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin. « *Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties dans le contrat de bail ou à défaut, lors du renouvellement de ce contrat. Toutefois, l'augmentation du loyer qui résulte d'une clause de révision ne peut excéder 2% du montant annuel initial du loyer.* »

²⁸ CHAMPAVIER, (F.), DHONT (B.), et ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC), *La maîtrise de l'eau en copropriété*, Éd. de l'ARC, Paris, 2001, p. 12.

Au vue des comparaisons, la pose de compteurs a pose de compteurs a pose de compteurs a pose de compteurs individuels permet une réelle équité de la répartition des individuels permet une réelle équité de la répartition des individuels permet une réelle équité de la répartition des consommations. [...] C'est le seul moyen d'aider les copropriétés en difficulté Pour obtenir une gestion efficace des consommations d'eau. Chacun consommations paie ses Pour appliquer à l'eau ce qui existe déjà avec l'électricité Pour sortir un poste important des charges de la copropriété (efficace contre les mauvais payeurs) »

<https://arc-copro.fr/sites/default/files/librairie/ouvrage/2018-04/eau1.pdf>, Consulté le 13 juillet 2026 à 15h 10 min

²⁹ Les « compteurs araignées », c'est une formule très parlante bien connue des Ivoiriens et de leurs voisins. Elle décrit parfaitement ce système de l'électricité où l'on triche un peu avec le réseau officiel. À partir d'un seul point de distribution, des dizaines de fils électriques clandestins se déploient de manière totalement anarchique pour alimenter les foyers. Le résultat visuel ressemble à s'y méprendre à une toile d'araignée géante, révélant à la fois l'ingéniosité et les risques de ces installations de quartier.

devenir une faute de droit caractérisée. C'est la reconnaissance que l'accès à l'énergie ne peut dépendre du bon vouloir d'un tiers, mais relève d'un droit au respect de la vie privée et familiale. Elle sécurise le locataire contre la surfacturation ou la refacturation forfaitaire de l'électricité et de l'eau par le bailleur. La loi ivoirienne de 2019 quant à elle, moralise les rapports locatifs en substituant la culture de la preuve à celle de l'approximation. En imposant la communication de justificatifs réels pour les services de copropriété et en refusant que le locataire devienne le financeur aveugle du patrimoine d'autrui, le législateur pense ainsi protéger la sérénité du foyer contre les prélèvements injustifiés

En plus, une différence nette est perçue dans les mesures de coercition appliquées aux obligations d'entretien et de remise en état différent. En effet, Alors que la loi ivoirienne reste attachée à une orthodoxie juridique³⁰ strict où le locataire confronté à l'inertie de son bailleur face à des désordres majeurs comme une toiture défaillante compromettant gravement la salubrité du foyer, se voit imposer la rigueur de la prohibition de la justice privée, lui interdisant absolument de suspendre de sa propre initiative le versement des loyers. Pour sauvegarder donc ses droits, il lui faut affronter le formalisme judiciaire en saisissant le juge des référés afin d'obtenir une autorisation de consignation ou une injonction d'exécuter sous astreinte³¹ ; une exigence procédurale qui fait peser le temps du droit sur un quotidien déjà dégradé. À l'inverse au Bénin, la législation de 2022 choisit de désamorcer le conflit avant qu'il ne s'enracine. Ainsi, tout en préservant le rôle régulateur du juge, le législateur mise sur la pédagogie et la prévention en imposant des contrats-types obligatoires définis par décret. En dressant, dès l'entrée dans les lieux, une grille quasi-exhaustive des réparations³² incombant à chaque partie. Le texte sécurise la paix des ménages et paralyse toute tentative d'interprétation unilatérale ou arbitraire en cours de bail.

Enfin, pour ce qui est du mode de règlement des contentieux de la résiliation de bail pour impayés locatifs le Bénin c'est désolidarisé de la Côte d'Ivoire. De fait, en Côte d'Ivoire, le traitement du contentieux des impayés est structuré autour d'une logique de sauvegarde sociale. Ainsi, le locataire étant appréhendé comme la partie structurellement vulnérable, le bailleur ne peut ainsi acter la rupture à sa guise car, il lui incombe de faire signifier une mise en demeure³³ visant expressément la clause résolutoire, offrant au preneur un sursis légal pour préserver son toit et régulariser sa situation³⁴. Ce n'est qu'à défaut de régularisation que s'ouvre la phase judiciaire, le droit ivoirien imposant le filtre obligatoire du juge des référés pour constater la résiliation et ordonner l'expulsion. Ce formalisme protecteur du locataire fait du juge le rempart ultime contre la brutalité d'une mise à la rue soudaine du locataire. À l'opposé, au Bénin, la législation de 2022 opère un arbitrage distinct, résolument orienté vers la

³⁰ BELLEY (J.-G.), *Le pluralisme juridique comme orthodoxie de la science du droit*, *Revue canadienne de droit et de société*, Presses de l'Université de Toronto, n° 2, Volume 26, 2011, p. 257

³¹ Al. 2 de l'art. 431 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

³² Al. 2 de l'art. 13 de la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

³³ Art. 445 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

³⁴ Art. 446 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

sécurisation des investissements immobiliers et la fluidité économique. Les textes béninois³⁵ insufflent une célérité nouvelle au mécanisme de rupture. Sauf stipulation contraire, le défaut de paiement injustifié après mise en demeure déclenche la résiliation immédiate du bail, dès lors qu'une clause résolutoire expresse a été convenue. En confiant au Commissaire de justice un rôle central pour acter promptement le manquement, et en enserrant l'office du juge dans des délais d'expulsion particulièrement restrictifs et souvent limités à un maximum de trente jours. Le législateur béninois privilégie donc le rétablissement rapide du droit de propriété sur la temporisation sociale.

B- Une singularité marquante de chaque régime dans l'extinction du contrat de bail à usage d'habitation

« La loi, en général, est la raison humaine, en tant qu'elle gouverne tous les peuples de la terre ; et les lois politiques et civiles de chaque nation ne doivent être que les cas particuliers où s'applique cette raison humaine. [...]

*Elles doivent être tellement propres au peuple pour lequel elles sont faites, que c'est un très grand hasard si celles d'une nation peuvent convenir à une autre. Elles doivent être relatives au physique du pays [...] au genre de vie des peuples [...] à leurs mœurs, à leur manière.»*³⁶ Pour réaliser efficacement le but visé, il est primordial que la loi épouse les contours de la société qu'elle régit. Elle doit être singulière et parfaitement adaptée à la réalité des gens qui la vivent. À cet effet, l'étude comparative du régime juridique du bail à usage d'habitation Bénin et de la Côte d'Ivoire en ce qui concerne l'extinction du contrat de bail à usage d'habitation, présentent de part et d'autre des particularités à savoir une intégration structurelle du contrat de location-accession en droit béninois (1) et une particularité des deux régimes liés à la résiliation du bail et des sanctions (2)

1- Une intégration structurelle du contrat de location-accession en droit béninois

Pour tout homme, le logement est un bien de première nécessité, il constitue une condition essentielle à la réalisation de tout projet de vie, à la stabilité et à la garantie de la dignité individuelle et collective. Acquérir un logement, c'est en plus de disposer d'un toit, se garantir une parfaite synergie entre l'environnement professionnel, l'accès aux services publics essentiels à l'instar de l'éducation, les transports, les commerces, la culture et surtout, la protection des liens familiaux³⁷.

Cependant, la problématique du logement, surtout des logement décents mine les sociétés africaines. Face à ce défi majeur, le Bénin modernise son arsenal juridique et consacre l'intégration structurelle du contrat de location-accession, autrement dit le contrat de location-vente. En effet, cette innovation majeure donne au locataire de devenir progressivement

³⁵ Art 67 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

³⁶ MONTESQUIEU (C.-L.), De l'esprit des lois, 6^{ème} éd., éd. Sociales, Paris, 1969, p. 55.

³⁷ CONAN (R.) et DU MERL (L.), « Politiques publiques et baux d'habitation » in *Traité des baux d'habitation et professionnels*, p. 89 pp. 89- 100, https://www.moniteurjuris.fr/mj_mediatheque/7/0/3/000000307.pdf, Consulté le 01/07/2026 à 14h 39 min

propriétaire du local par le versement de redevances qui seront pris en compte en ce qui concerne le prix d'achat final du local à la levée de l'option. Véritable levier de progrès social, c'est une vraie dynamisation de l'immobilier qui bénéficie d'un cadre légal clair et protecteur en droit béninois.

Contrairement au droit ivoirien dont la loi ne consacre pas explicitement les règles relatives aux contrats de location-accession, le droit béninois dispose clairement de son régime juridique. Ainsi au Bénin: « *Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.* »³⁸

La loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin, consacre le statut la location accession à travers 05 chapitres³⁹ et 39 articles⁴⁰. Elle établit une solennité et une sécurité immédiate du processus, car, l'acte doit impérativement revêtir la forme authentique ou être un acte sous seing privé déposé auprès d'un notaire.

Concrètement, ladite loi prévoit que le contrat de location- accession peut être précédé d'un contrat préliminaire qui doivent contenir certaines mentions obligatoires⁴¹ a son effectivité 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. Aussi, 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. Ainsi que les conditions de résiliation, le montant de la garantie visé à l'article 89⁴² de la présente loi, l'obligation pour

³⁸ Art. 1 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984, JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984

³⁹ MINISTÈRE DE LA JUSTICE ET DE LA LÉGISLATION RÉPUBLIQUE DU BÉNIN, ? *Faq loi fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en treize (13) questions*, https://textes.justice.bj/documents/loi-n-2022-30-fixant-le-regime-juridique-du-bail-a-usage-dhabitation-en-republique-du-benin-du-20-decembre-2022-de-la-republique-du-benin/show?download_link=documents/October2025/BJs8m2fz2GU5hVbGRNcn.pdf, Consulté le 08 juillet 2026 à 05h 58 min

⁴⁰ Art. 86- 124 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁴¹ Art. 91 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁴² Art. 89 : 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.

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 des 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.

En vrai, Pendant longtemps, la location-accession a évolué dans un flou juridique, exposant les futurs acquéreurs à de lourds préjudices : perte de leurs versements, clauses abusives ou hausses imprévues des prix. La réforme de 2022 vient mettre fin à cette vulnérabilité. En ancrant solidement ce dispositif dans la loi, l'État protège l'effort financier des citoyens. Tout est pensé pour sécuriser le parcours : l'exigence d'un acte notarié, la distinction claire entre l'indemnité d'occupation et l'épargne d'achat, et surtout, l'assurance absolue de récupérer ses fonds si l'acquisition n'aboutit pas.

En fin de compte, cette intégration dans la loi change tout : la location-accession n'est plus un pari contractuel risqué, mais un véritable pilier de notre modèle social et économique. C'est le point de rencontre parfait entre l'efficacité économique et la justice sociale. Ce socle juridique prouve qu'on peut tout à fait garantir la rentabilité des investissements immobiliers tout en honorant la dignité humaine par un accès sécurisé à la propriété.

2- Une particularité des deux régimes liés à la résiliation du bail et des sanctions

La comparaison du système de résiliation et de sanction du bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire, laisse percevoir des approches différentes et spécifiques à chaque législation. Ainsi, dans la pratique, les règles qui régissent la rupture du contrat et les sanctions en cas d'abus du système juridique béninois et ivoiriens présentent des distinctions à plusieurs niveaux. Cette divergence réside d'abord dans l'encadrement des motifs permettant au bailleur de mettre fin au contrat de bail. À ce niveau, alors que le législateur ivoirien choisit de protéger le locataire à tout prix, le système juridique béninois établit un équilibre pour rassurer les propriétaires. En vrai, en Côte d'Ivoire, la loi protège fortement les locataires en limitant strictement le droit du propriétaire à mettre fin au contrat de bail. En dehors d'un cas de manquement clair du locataire comme des loyers impayés ou le non-respect des règles établies, un bailleur ne peut résilier le contrat de bail que dans trois situations bien précises à savoir première, le cas où le bailleur souhaite y habiter lui-même ou y installer un proche. Deuxième, la résiliation est admise lorsque des rénovations majeures doivent être faites sur les lieux. Troisièmes, elle peut se faire pour un motif légitime et sérieux. Dans tous les cas, le propriétaire doit obligatoirement respecter un préavis de 3 mois et se justifier⁴³.

Quant au locataire, il bénéficie d'une plus grande liberté : il peut donner son congé à tout moment, sans avoir à s'expliquer, à la seule condition de respecter ce même préavis de 3 mois. Or, au Bénin, la loi laisse une plus grande place à l'accord des parties pour fixer les modalités de congé. À l'inverse, le modèle béninois cherche avant tout à rassurer les investisseurs immobiliers. Si cette approche offre aux propriétaires des procédures de congé plus souples et fluides, elle fragilise le locataire, qui s'expose à une plus grande instabilité si le juge ne vérifie

⁴³ Art. 442 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

pas rigoureusement la réalité des motifs invoqués. En clair, en droit béninois, le bailleur dispose d'une plus grande liberté pour gérer la fin du bail. En contrepartie, il ne doit commettre aucun faux pas sur la forme. Le congé doit impérativement être donné par acte de commissaire de justice ou par un écrit très encadré⁴⁴.

Ensuite, elle se présente sur terrain du contentieux des impayés et la célérité de la procédure. Ici, la loi ivoirienne à opter pour une lourdeur de la procédure, tandis que, la loi béninoise met en place une procédure d'urgence qui favorise la rationalisation du contentieux.

En cela, en Côte d'Ivoire, la loi encadre la rupture du contrat en prévoyant que le bailleur doit d'abord envoyer une mise en demeure, laissant 15 jours au locataire pour régulariser sa situation⁴⁵. Si ce délai expire sans succès, le propriétaire doit ensuite entamer une action en justice auprès du juge des référés pour faire officialiser la résiliation du bail et obtenir l'expulsion.⁴⁶ Cette théorie est confrontée à la dure réalité du terrain. Ainsi, les litiges immobiliers comme les rouages judiciaires restent désespérément lents et pendant que les procédures s'éternisent sur des mois, le bailleur se retrouve privé de ses revenus face à un locataire indélicat qui continue d'occuper les lieux gratuitement. La législation béninoise a quant à elle imposé un rythme beaucoup plus rapide, protégeant efficacement les propriétaires. A cet égard, elle permet aux bailleurs de récupérer leurs loyers ou leur bien sans attendre des mois. Ce modèle met fin au sentiment d'impunité qui persiste trop souvent en Côte d'Ivoire, où la lenteur des tribunaux laisse les bailleurs désarmés face à des occupants indélicats. Il apparaît donc qu'une justice plus réactive est le meilleur rempart pour sécuriser le droit de propriété.

Enfin, face au abus, l'arsenal répression mis en place par les différentes législations pour encadrer les excès, fait montre d'une forte variation d'un pays à l'autre. D'un côté, la législation ivoirienne présente une insuffisance relative du recours exclusif aux sanctions civiles et un flou relatif aux sanctions pénales. D'un autre côté, la législation béninoise a fait le choix d'une pénalisation stricte et dissuasive en plus des sanctions civiles⁴⁷. En l'espèce, dans le droit ivoirien, Sur le plan civil, la perception de toute somme excédant le plafond prévu est entachée de nullité absolue. Il en découle un droit à restitution immédiate au profit du locataire, ce dernier peut également opter pour une compensation sur ses loyers futurs.

Le dispositif ivoirien reste désarmé, car il ne prévoit aucune sanction pénale claire et directe ni aucune autorité de contrôle pour s'imposer sur le terrain. Face à ce vide, les locataires se retrouvent bien souvent démunis. Lancer une procédure civile reste théorique : dans la vraie vie, la peur de perdre son toit, de subir des pressions ou d'être expulsé subtilement pousse la majorité des ménages à subir le silence et l'abus plutôt qu'à réclamer justice. Alors que du côté du Bénin, la protection des locataires est mise en avant car, pour éviter les dérives, la loi y est d'ailleurs très claire en prévoyant des sanctions pénales claires et spécifiques.

⁴⁴ Art. 103 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁴⁵ Art. 444 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

⁴⁶ Art. 445 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

⁴⁷ Art. 493- 496 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

Concrètement, un propriétaire ou un agent immobilier⁴⁸ qui abuse de sa position s'expose à de lourdes amendes, et risque même la prison s'il récidive ou s'il fraude ouvertement. Ces sanctions ne concernent pas uniquement le versement d'avances illégales. Elles punissent aussi sévèrement les tentatives d'expulsion forcée comme le fait de couper l'eau ou l'électricité pour pousser un locataire dehors ainsi que les violations de domicile sans l'autorisation d'un juge.

II- UN ALIGNEMENT DES RÉGIMES JURIDIQUES DU BAIL D'HABITATION EN DROIT BÉNINOIS ET IVOIRIEN

À l'épreuve de la flambée des prix des logements, de la prolifération des expulsions injustifiées, des pratiques brutales et occultes en matière de bail à usage d'habitation et de la vulnérabilité du locataire, les réformes législatives au Bénin (en 2022) et en Côte d'Ivoire (en 2019) sur la question du bail à usage d'habitation ont visé le rétablissement de la justice et l'équilibre dans les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Cette volonté commune de ces deux États en quête d'une indépendance harmonieuse aux conséquences économiques énormes⁴⁹, ont enregistré un alignement leur régime juridique du bail à usage d'habitation par le biais d'un choix commun du formalisme (A) et d'une convergence des règles de fonctionnement du bail (B).

⁴⁸ Art. 32-33 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁴⁹ TCHAKOUA (J.-M.), *Introduction générale au droit camerounais*, Presses de l'UCAC, Yaoundé, 2008, p. 49.

Le premier président de la cour suprême du Sénégal le dit explicitement : « Voilà aussi que tout à coup, des dizaines d'Etats, en Asie et en Afrique, accèdent à l'indépendance. Ils se trouvent confrontés avec les mêmes problèmes qui préoccupent les vieux Etats, mais dans la lutte qu'ils mènent contre le sous-développement, ils se rendent tout de suite compte que leurs armes sont inefficaces ; alors ils se tournent vers les juristes pour leur demander de les aider à mieux affirmer leur décolonisation et à créer les conditions de leur développement » :

M'Baye, (K.) « L'expérience sénégalaise de la réforme du droit », *Revue internationale de droit comparé R.I.D.C.*, n° 1, vol. 22, 1970, p.35. Des attentes similaires existaient vis-à-vis des sciences sociales : Voir notamment AKE, (C.), « Sciences sociales et développement », *Afrique et Développement (Africa Development)*, vol. 5, n° 4, 1980, p. 5 ;

LY (B.), « Les sciences sociales en Afrique. Problèmes de recherche et de formation », *Afrique et Développement*, n° 3-4, vol. 15, 1990, p. 185. ; FALL (B.), « Décoloniser les sciences sociales en Afrique », *Journal des anthropologues*, n° 124-125, 2011, p. 314.

Dans le même sens, l'importante profusion du droit international du développement à cette même époque manifestait l'arrivée dans les instances internationales des nouveaux États qui voulaient conforter leur indépendance politique par une indépendance économique. Une telle préoccupation apparaît par exemple à l'article 21 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples à propos de l'exploitation des ressources naturelles.

A- Un choix commun du formalisme

Le formalisme peut être défini « *comme le régime dans lequel la forme prédomine sur le fond, en ce sens que l'observation des formalités préétablies suffit à entraîner des effets recherchés, sans qu'aucune considération soit portée à aucun autre élément, notamment à l'intention de l'auteur de l'acte envisagé* »⁵⁰. Dans matière de bail en droit béninois comme en droit ivoirien, les législateurs ont fait le choix de mettre en avant la forme. Cette partie mettra en évidence les similitudes procédures observée dans la loi ivoirienne et celle béninoise en ce qui concerne le bail d'habitation. A cette effet, force est de relever une obligation d'écrit (1) et un caractère d'ordre (2).

1- Une convergence du choix de l'obligation de l'écrit

« *Verba volant, scripta manent* »

La question de l'écrit en droit est de toutes les époques. Intrinsèquement liée au débat relatif la sécurité juridique des actes et des relations contractuelles. L'écrit juridique révèle d'une part la notion de « validité de l'acte » *Ad validitatem* et d'autre part, celle de « la preuve » *Ad probationem*

Ainsi pour répondre à un impératif de sécurité juridique des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire et éviter les nombreux conflits dans un secteur fortement dominé par l'informel dont l'oralité est de mise, le législateurs ivoirien et son homologue béninois en Côte d'Ivoire comme au Bénin à procéder un assainissement du secteur de bail à usage d'habitation en imposant l'écrit du contrat de bail à usage d'habitation dès sa conclusion. En effet, en affirmant que « *le contrat de bail à usage d'habitation est écrit [...]* »⁵¹, le législateur ivoirien et son homologue béninois procède à une réforme majeure en la matière et s'alignent sur la philosophie du droit OHADA qui en plus de prôner la modernisation et l'harmonisation des législations de ses états membres⁵², veille à la sécurisation du domaine du droit immobilier.

Aussi, en migrant vers ce formalisme impératif, la Cote d'Ivoire et le Bénin marquent une rupture avec le système juridique traditionnel de l'oralité dans le domaine de l'immobilier et de réponde à des objectifs socio-économiques communs à savoir :

Premièrement, la sécurisation de la preuve et de la réduction du contentieux. En claire, en Côte d'Ivoire comme au Bénin, l'exigence rigoureuse de l'écrit à la conclusion du contrat de bail vient palier aux problèmes de malentendu et de l'application de la loi du plus fort laissés par le régime de l'accord verbal. C'est un véritable passage de l'anarchie à la

⁵⁰ LÉVY-BRUHL, Henri, « Réflexions sur le formalisme social », Cahiers internationaux de sociologie, vol. 15, 1953, p. 53, Citer par LICARI (F.-X.), « Le formalisme juridique comme science du matériau juridique pur », *Cahiers de méthodologie juridique*, n°5, 2019, p. 1818.

⁵¹ En Côte d'Ivoire : Al. 1 de l'art. 414 de Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat, J.O.R.C.I., n° 62 du 1er août 2019, p. 817 et suivantes.

Au Bénin : Al. 1 de l'art. 5 de Loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin, J.O.R.B., n° 02 bis du 25 janvier 2023.

⁵² AYEWOUDAN (A.) at al., *OHADA : Traité et actes uniformes commentés et annotés*, Juriscope, spéc, 2023, p. 369.

protection de la partie la plus faible par le biais de la sécurisation des accords ainsi que des relations humaines. Car, la demande étant grandissante, lorsque le contrat de bail est sous la forme orale, le bailleur se trouve dans une position de force et applique la loi du marché⁵³. Il augmente injustement le coût du loyer du jour au lendemain, refuse de reconnaître le paiement de la caution, ou procède à des expulsions tout en mettant en cause les accords entre lui et le locataire. Dans ce contexte, l'imposition de l'écrit favorise un encadrement des clauses du contrat de bail. À cet effet, il matérialise les droits et devoirs de chaque partie et permet d'éviter les mésententes et les conflits. En cas de différend, il sert de preuve tangible. C'est un excellent moyen de protection de la dignité des parties, surtout de celle du locataire et de ses proches vivants avec lui.

Deuxièmement, La mise en ordre du marché locatif. En cela, l'imposition de l'écrit est une garantie de sanctuarisation de la loi ainsi qu'une relation sereine et pérenne entre le locataire et le bailleur. À cet égard, en l'écrit imposé rend toutes les règles qui régissent la relation particulière de bail claires et indiscutables à savoir : La durée du bail et sa prise d'effet, le prix du bail et l'encadrement financière⁵⁴, l'identité des parties, les obligation des parties⁵⁵. Cette consignation explicite des droits et devoirs de chaque partie au contrat permet d'éviter les comportements arbitraires et conflictuels dans la relation entre le bailleur et le preneur.

Le troisième enjeu réside dans la sécurisation des recettes fiscales. En effet, des années durant, le caractère verbal du contrat de bail a longtemps été une source d'une économie immobilière occulte dictée par des logiques informelles. Sous ce régime de l'oralité, de grands possesseurs arrivaient facilement à s'exempter du paiement de l'impôts et des autres obligations fiscales. Ainsi, en rendant l'écrit obligatoire, le législateur assure une preuve juridique irréfutable de l'existence du bail qui marque la date de prise d'effet et le montant exact du loyer. C'est ce document qui sert de fil conducteur au fisc. C'est une garantie de l'ordre public économique. En vrai, grâce à ce document écrit, le fisc y voit enfin clair. Il peut de ce part établir, calculer et percevoir l'impôt sur les loyers de manière juste et précise. C'est là une justice fiscale indispensable.

Dans l'objectif de garantir la sécurité des parties, dans chacun de ces deux pays, un document officiel et sécurisé qui matérialise le contrat de bail à usage d'habitation sécurisé⁵⁶.

⁵³ Cote d'Ivoire, Art. 423 « L

⁵⁴ Art 421-425 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire ; et art 57-58 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁵⁵ Art 12-17 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin ; art 426-438 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire

⁵⁶ Abidjan.net, Lancement du contrat sécurité de bail à usage d'habitation en Côte d'Ivoire. Le ministre de la construction, du logement et de l'urbanisme, monsieur Bruno Nabagné Koné a procédé au lancement officiel du contrat SÉCURISÉ de bail à usage d'habitation, le jeudi 21 janvier 2021 à l'immeuble Sciam Abidjan-Plateau. « *Le ministère ivoirien de la construction, du logement et de l'urbanisme a lancé officiellement jeudi à Abidjan, le contrat sécurisé de bail à usage d'habitation, un document d'un coût de 10 000 FCFA (soit 5000, FCFA pour chacune des parties) qui devrait désormais réguler les relations entre bailleurs et locataires en Côte d'Ivoire.* »,

2- Une affirmation commune du caractère d'ordre public des dispositions

Notion vivante et évolutive, l'ordre public s'articule traditionnellement autour de trois piliers indissociables : la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques⁵⁷.

*« chercher à définir l'ordre public, c'est s'aventurer sur les sables mouvants, déclarait le conseiller Pilon, dans un célèbre rapport, c'est un vrai supplice pour l'intelligence, s'écriait le Marquis de Vareille-Sommières, c'est enfourcher un cheval fougueux dont on ne sait jamais où il nous transporte, disait le juge Burrough dans un aphorisme que les juristes anglais se plaisent à citer, c'est parler d'un paragraphe caoutchouc, dans l'imagination allemande, c'est cheminer dans un chantier bordé d'épines selon le mot d'Alglave. Toutes ces comparaisons révèlent combien une étude sur l'ordre public est un sujet téméraire. Nul n'a jamais pu en définir le sens, chacun en vante l'obscurité et tout le monde s'en sert (...) »*⁵⁸

Au fond, l'ordre public, c'est le ciment qui permet à notre société de tenir debout. C'est l'ensemble des règles et des institutions qui veillent à ce que nos relations restent sereines et que la vie en communauté suive son cours normal, sans accroc. Le grand principe est simple : ces règles sont sacrées. On ne peut pas négocier avec elles, ni décider de les ignorer dans un contrat. Si quelqu'un tente d'y déroger, la réponse est immédiate : le droit prévoit des sanctions strictes ou des procédures simplifiées pour réparer le tir. En général, si un acte ou un contrat viole l'ordre public, il est purement et simplement annulé. C'est la « nullité d'ordre public », une sanction radicale qui obéit à des règles bien précises⁵⁹.

En droit OHADA, le bail à usage d'habitation demeure l'apanage de la souveraineté de chaque et le caractère d'ordre public des dispositions régissant le bail à usage d'habitation au Bénin et en Côte d'Ivoire s'avère non seulement juridiquement exacte, mais doctrinalement rigoureuse. Dans ces deux Etats, cet ordre public social, par essence protecteur, poursuit un triple objectif de primo, stabiliser le tissu urbain, secundo, garantir l'effectivité du droit constitutionnel à un logement décent et tertio, moraliser des rapports locatifs historiquement asymétriques. En clair, c'est encadrer la liberté contractuelle pour protéger le locataire, considéré à juste titre comme la partie vulnérable, et garantir ainsi l'équilibre social. En s'immisçant ainsi au cœur de la sphère contractuelle privée, les législateurs béninois et ivoirien scellent une trajectoire législative résolument moderne. Cette interventionnisme étatique, loin d'étouffer l'autonomie de la volonté, vient au contraire en restaurer l'équilibre fondamental, rompu sous le double poids de la pression démographique et de la spéculation foncière. L'efficacité de ces législations réside dans l'impérativité de ses sanctions, c'est-à-dire la nullité de plein droit d'une part en Côte d'Ivoire « *Est réputé n'être jamais intervenue : toute*

Publié le jeudi 21 janvier 2021, <https://news.abidjan.net/photos/695159-lancement-officiel-du-contrat-securise-de-bail-a-usage-dhabitation>, Consulté le 01/07/2026 à 13h 27min.

Al. 2 de l'Art. 5 de la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁵⁷ SCHAEGIS (Ch.), *Dictionnaire de droit administratif*, Ellipses, Paris, 2008, p. 202

⁵⁸ MALAURIE (Ph.), *L'ordre public et le contrat (Etude de Droit civil comparé France, Angleterre, U. R. S. S.)*, Éd. Matot-Braine, Reims, 1953, p. 3, v. HOUENOU (E.), *La contractualisation du droit des sociétés : l'ordre public à l'épreuve de la liberté contractuelle dans les sociétés commerciales de l'OHADA*, Thèse de Doctorat, Droit Privé, Université Panthéon-Sorbonne, Paris I. Université d'Abomey-Calavi UAC (Bénin), 2019, p 43.

⁵⁹ VOUIN (R.), « Ordre public », in *Encyclopædia Universalis*, Corpus 13, Encyclopædia Universalis France, Paris, 1985, p. 640.

augmentation de loyers moins de trois années après la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ou après le renouvellement de ce bail ; toute révision de loyer en violation des dispositions du présent projet de loi ; toute révision du montant du dépôt de garantie décidée unilatéralement par le bailleur pendant l'exécution du contrat de bail »⁶⁰ et d'autre part au Bénin « Les montants des loyers des immeubles tels que définis à l'article 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 (03) mois de loyer. »⁶¹ Ainsi, par la privation d'efficacité juridique, toute clause exorbitante conduite par la seule pression du marché, le législateur neutralise l'asymétrie du rapport de force. Cette éviction d'office réaffirme la supériorité de l'ordre public social sur l'autonomie de la volonté, Plaçant ainsi les droits du preneur sous une protection face aux exigences du bailleur.

A cet effet, afin d'éviter que le locataire ne subisse des hausses de loyer imprévisibles, la loi fait s'imposer. Car, toute clause qui violerait le délai de stabilité de trois ans est réputée n'avoir jamais existé. Le droit Ivoirien en ces termes « *Est réputée non écrite, toute clause du contrat de bail à usage d'habitation qui contient une stipulation portant sur le paiement de loyer d'avance ou de sommes autres que le dépôt de garantie prévu par le présent sous-titre. »⁶² retire ainsi toute validité à ces exigences disproportionnées pour préserver la paix et la sécurité du foyer.*

B- Une convergence des règles de fonctionnement du bail

Au-delà du choix méthodique et politique différenciés, une dynamique convergente anime les réformes béninoises et ivoiriennes dans l'encadrement juridique du bail. Afin de réguler le marché immobilier locatif, le Bénin et la Côte d'Ivoire ont engagé d'importantes réformes dans lesquelles ils ont intégré des méthodes pour contrer la spéculation et les abus, ces deux cadres juridiques s'appuient sur une vision partagée afin d'instaurer une relation plus équitable entre bailleurs et locataires. L'étude croisée des législations ivoirienne et béninoise met en lumière une convergence remarquable vers la sécurité contractuelle. Les deux réformes poursuivent la même ambition. Ainsi, en codifiant de manière le bail à usage d'habitation, elles substituent l'arbitraire historique par une stricte prévisibilité du droit. Dès lors, l'harmonisation de l'encadrement des obligations n'est pas seulement textuelle (1) et le régime de dénouement du bail au Bénin comme en Côte d'Ivoire elle est fonctionnelle (2) offre aux bailleurs et aux

⁶⁰ Art. 455 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat de la république de Côte d'Ivoire

⁶¹ Art. 57 de la Loi n° 2022 - 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en république du Bénin.

⁶² Art. 457 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire.

locataires une lisibilité mutuelle de leurs engagements, s'affirmant ainsi comme le rempart le plus efficace contre la prolifération des contentieux locatifs.

1- Une harmonisation dans la prédiction des obligations des parties

Pendant longtemps, la recherche d'un logement en Côte d'Ivoire et au Bénin s'apparentait à un parcours du combattant où la parole donnée, souvent volatile, servait de seul contrat. Mais la suprématie des accords verbaux très souvent générateurs de conflits et de disputes interminables est désormais révolue. Ainsi, les deux législateurs ont choisi de poser des règles pour sécuriser le quotidien des familles. La simple promesse verbale ou le reçu griffonné sur un coin de table n'ont plus leur place ici. Désormais, le contrat de bail doit être obligatoirement écrit et enregistré.

Ce document est une protection mutuelle du bailleur et du locataire. Il fixe noir sur blanc l'identité des parties, le montant exact du loyer et les droits de chacun, ne laissant plus aucune place aux interprétations de mauvaise foi ou aux décisions unilatérales au fil des mois. Les législations du Bénin et de la Côte d'Ivoire ont ainsi structuré le quotidien du bail autour de piliers fondamentaux. Ainsi au Bénin comme en Côte d'Ivoire, le bailleur a l'obligation légale de livrer un logement en bon état de réparation à tous les niveaux⁶³. L'exigence d'un logement décent dès le premier jour est une garantie de respect d'une éthique sur le marché immobilier ainsi que du respect de la dignité. Les deux législations ont établi un partage clair et protecteur des différentes parties du contrat. A cet effet, le bailleur est chargé des grosses réparations⁶⁴. C'est ainsi que la loi oblige le bailleur à entretenir son patrimoine afin que le locataire n'ait pas à financer.

Le locataire quant à lui, a à sa charge les entretiens courants du local⁶⁵, tels que remplacer une ampoule, changer le joint d'un robinet qui goutte ou maintenir la propreté des sols. Ces "réparations locatives" relèvent du respect du bien d'autrui. En clarifiant ce partage, la loi évite que le logement ne se dégrade et protège les deux parties de l'arbitraire. À travers tous ces textes, les deux législations ont introduit dans les relations locatives, un devoir mutuel de civisme, de respect absolu de la dignité humaine.

⁶³ Art 427 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire ; art 12 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁶⁴ Art 431 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire ; art 13 al. 1 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

⁶⁵ Art 435 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire ; art 16 de la loi n° 2022- 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin

2- Un régime commun de dénouement du bail

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires [...] »⁶⁶.

Tout être humain a droit à la dignité et cette dignité passe, laquelle dignité passe par l'acquisition d'un logement adéquat, stable et sécurisé. Cependant, la rencontre entre le besoin vital d'un toit pour une famille et la légitime sécurité financière d'un propriétaire qui a investi dans les locaux démontre que le dénouement d'un bail à usage d'habitation en Côte d'Ivoire et au Bénin occupe une place primordiale dans la relation entretenue. Raison pour laquelle, les législateurs des deux pays se sont penchés sur la question et ont formellement encadré le dénouement du bail. Quand le contrat touche à sa fin, les législateurs ivoirien et béninois ne voient pas seulement des « parties contractantes », ils voient des vies à équilibrer. L'objectif est d'éviter un double drame celui d'un locataire jeté brutalement à la rue, et celui d'un bailleur asphyxié par des impayés.

Dans les deux pays, la loi refuse qu'une simple date sur un calendrier vienne briser la stabilité d'un foyer. Si le contrat arrive à son terme et que la vie continue sans que personne ne dise rien, le bail ne s'arrête pas net. C'est ce qu'on appelle la reconduction tacite : le quotidien se poursuit, le contrat se renouvelle de lui-même pour protéger la paix de la famille installée.

Pour finir, les deux législations accordent le droit aux parties de changer d'avis, mais dans le respect et de l'autre⁶⁷. À cet effet, Parce qu'un propriétaire peut avoir besoin de récupérer

⁶⁶ Art 25. 1 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme

⁶⁷ Au Bénin, selon la loi n° 2022 - 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin, l'art. 51 : *Le locataire qui reçoit une proposition de vente du logement qui lui est loué dispose de deux (02) mois à compter de son acceptation pour acquérir le logement.*

En Côte d'Ivoire, selon la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat l'art. 442 « *Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée :*

- *En cas de force majeure ;*
- *Par accord commun des parties ;*
- *En cas de manquement à ses obligations par l'une des parties ;*
- *Au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au bailleur par le locataire pour motif légitime ;*
- *Au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement. »*

Et l'art. 443. « *La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives. Elle est transmise à la partie adverse par voie de Commissaire de justice ou par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou encore par remise de courrier contre décharge ou par courrier électronique, si les parties ont accepté ce mode de transmission. »*

son bien que ce soit pour y loger son propre enfant ou pour entreprendre de grands travaux nécessaires, dans les deux régimes, la loi lui permet de ne pas renouveler le contrat. Mais cela ne peut pas se faire sur un coup de tête. Ainsi les lois imposent un motif réel et sincère et un délai de préavis. En Côte d'Ivoire comme au Bénin, ce délai de protection est un standard de trois (3) mois. Trois mois indispensables pour qu'un locataire cherche, trouve et prépare son déménagement sans sombrer dans l'urgence et l'angoisse.

I. Ouvrages généraux

- ANGERS, (M.). *Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines*, 2^e éd., Éd. du CEC, Montréal, 1997, 305 p.
- AYEWOUDAN (A.), OHADA traité et actes uniformes commenté et annotés, Éd. 2023, Juriscope, spéc, 2023, pp. 2035.
- CHAMPAVIER, (F.), DHONT(B.), et ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC), *La maîtrise de l'eau en copropriété*, Éd. de l'ARC, Paris, 2001, 48 p.
- DIFFO TCHUNKAM (J.), *L'OHADA au service de l'économie et de l'entreprise : Efficacité et Compétitivité (1993-2013) - Hommage aux doctrinaires et pionniers de l'OHADA*, Cape Town, Juta and Company, 2014, 402 p.
- GIROUD (S.), BOILEVE (F.) et OTRO (J.), *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire : Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Public Disclosure Authorized, Banque mondiale, Abidjan, 2017, 82 p.
- MALAURIE (Ph.), *L'ordre public et le contrat (Etude de Droit civil comparé France, Angleterre, U. R. S. S.)*, Éd. Matot-Braine, Reims, 1953, pp. 304.
- MONTESQUIEU (C-L.), *De l'esprit des lois*, 6^e Éd., éd. Sociales, Paris, 1969, 317 p.
- MALAURIE (Ph.), *L'ordre public et le contrat (Etude de Droit civil comparé France, Angleterre, U. R. S. S.)*, Éd. Matot-Braine, Reims, 1953, 304 p.
- TCHAKOUA, (J.-M.), *Introduction générale au droit camerounais*, Yaoundé, Presses de l'UCAC, 2008, 351 p.

II. Articles

- AKE (C.), « Sciences sociales et développement », *Afrique et Développement (Africa Development)*, vol. 5, n° 4, 1980, p. 5-20.
- AUQUE (F.), « Le bail commercial n'est pas un contrat comme les autres », *Revue des procédures collectives*, n° 2 Colloque, 1992, pp. 131-137.
- BELLEY (J.-G.), « Le pluralisme juridique comme orthodoxie de la science du droit », *Revue canadienne de droit et de société*, Presses de l'Université de Toronto, n° 2, Volume 26, 2011, pp. 257-276

- M'Baye, (K.) « L'expérience sénégalaise de la réforme du droit », *Revue internationale de droit comparé (R.I.D.C.)*, n° 1, vol. 22, 1970, p. 35-42.
- FALL, (B.) « Décoloniser les sciences sociales en Afrique », *Journal des anthropologues*, n° 124-125, 2011, p. 313-330.
- LÉVY-BRUHL (H.), « Réflexions sur le formalisme social », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 15, 1953, p. 53-63.
- LICARI (F.-X.), « Le formalisme juridique comme science du matériau juridique pur », *Cahiers de méthodologie juridique*, n° 5, 2019, p. 1818-1858.
- LY, (B.) « Les sciences sociales en Afrique. Problèmes de recherche et de formation », *Afrique et Développement*, vol. 15, n° 3-4, 1990, p. 185-207.

III. Thèses et mémoires

A. Thèses

- EL AYACHI (M.), *Les fonds professionnels : contribution à la distinction des activités civiles et commerciales*, Thèse de doctorat, Droit privé, Université de Montpellier, 2005, N° 640, 534 p.
- HOUENOU (E.), *La contractualisation du droit des sociétés : l'ordre public à l'épreuve de la liberté contractuelle dans les sociétés commerciales de l'OHADA*, Thèse de Doctorat, Droit Privé, Université Panthéon-Sorbonne, Paris I. Université d'Abomey-Calavi UAC (Bénin), 2019, pp. 534.
- NADER (J.), *Les garanties réelles dérogatoires du code monétaire et financier*, Thèse de Doctorat, Droit privé, Université de Strasbourg, 2012, 649 p.

IV. Cours et dictionnaires

A. Cours

- MALAURIE (P.) et AYNÈS (L.), *Cours de droit civil, t. VIII, Les contrats spéciaux, civils et commerciaux*, 9^{ème} éd., Éd. Cujas, 1995, Paris, 603 p.

B. Dictionnaires

- CORNU (G.), *Vocabulaire Juridique*, 8^e éd. revue et augmentée, PUF, Paris, 2000, 925 p.
- SCHAEGIS (Ch.), *Dictionnaire de droit administratif*, Ellipses, Paris, 2008, pp. 307.

- VOUIN (R.), « Ordre public », in *Encyclopædia Universalis*, Corpus 13, Encyclopædia Universalis France, Paris, 1985, 1199 p.

V. Législations

A. Textes internationaux

- La Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée le 10 décembre 1948.
- Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966.
- L'Acte Uniforme portant droit commercial général.

B. Textes nationaux

- Loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant réglementation du bail à usage d'habitation domestique en République du Bénin (J.O., n° 15 du 01 août 2018, pp. 1015).
- Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la construction et de l'habitat en République de Côte d'Ivoire (J.O.R.C.I., n° 62 du 1er août 2019, pp. 817)
- Loi n° 2022 - 30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin Journal Officiel
- Loi n°84-595 du 12 juillet 1984, JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984

VI. Webographie

- ABIDJAN.NET, *Lancement du contrat sécurité de bail à usage d'habitation en Côte d'Ivoire*, l'immeuble Sciam Abidjan-Plateau. Publié le jeudi 21 janvier 2021, <https://news.abidjan.net/photos/695159-lancement-officiel-du-contrat-securise-de-bail-a-usage-dhabitation>. (Consulté le 01/07/2026 à 13h 27min) et (consulté le 01/07/2026 à 13h 27min).
- CONAN (R.) et DU MERL (L.), « *Politiques publiques et baux d'habitation* » in *Traité des baux d'habitation et professionnels*, pp. 89- 100, https://www.moniteurjuris.fr/mj_mediatheque/7/0/3/000000307.pdf, consulté le 01 juillet 2026 à 14h 39 min.
- FARHA (L.), *Humains sur les lignes directrices relatives à la réalisation du droit au logement*, 5 mars 2025

<https://citiesforhousing.org/citiesforhousing.org/fr/blog/2020/03/10/une-proposition-de-lignes-directrices-de-lonu-r/index.html>, Consulté le 10 juillet 2026 à 6h 30 min.

- LEVY (M.), *modèle lettre gratuit*, <https://www.modele-lettre-gratuit.com/citations/auteurs/marc-levy/citations/9353.html>, Consulté le 09 juillet 2026 à 18 h 02 min.
- MINISTÈRE DE LA JUSTICE ET DE LA LÉGISLATION RÉPUBLIQUE DU BÉNIN, ? *Faq loi fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en treize (13) questions*, https://textes.justice.bj/documents/loi-n-2022-30-fixant-le-regime-juridique-du-bail-a-usage-dhabitation-en-republique-du-benin-du-20-decembre-2022-de-la-republique-du-benin/show?download_link=documents/October2025/BJs8m2fz2GU5hVbGRNcn.pdf, Consulté le 08 juillet 2026 à 05h 58 min.
- ONU, *rapport sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard*, A/HRC/37/53, 26 février-23 mars 2018, <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/report-of-the-special-rapporteur-leilana-farha-fr.pdf>, Consulté le 10 juillet 2026 à 07h 25 min.