

# Réglementation des loyers des locaux d'habitation

## SOMMAIRE

### TITRE PREMIER

#### TITRE II

#### Du maintien dans les lieux et du droit de reprise

page 3

#### TITRE III

#### Infractions et pénalités

page 4

#### TITRE IV

#### Dispositions diverses

page 5

## DECRET N°146/PG-RM DU 27 SEPTEMBRE 1967

**ART. 1<sup>er</sup>** Les dispositions du présent décret sont applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel.

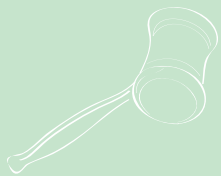
Les dispositions du présent décret ne s'appliquent ni aux rapports entre les personnes morales de droit public et leurs agents, ni aux rapports entre les entreprises commerciales ou industrielles et leur personnel, en ce qui concerne les locaux affectés au logement de ces agents ou de ce personnel.

## *Titre premier*

### A. DETERMINATION DU PRIX DES LOYERS

**ART. 2** Tout immeuble bâti à louer doit être en bon état de réparations de toute espèce même de réparations locatives (réparations relatives au carrelage, aux vitres, aux portes, aux serrures etc.) et doit être exempt de tous vices cachés susceptibles d'en compromettre l'habitabilité.

**ART. 3** Tout bailleur d'immeuble bâti est tenu, pendant toute la durée du bail, d'effectuer les réparations nécessaires, c'est-à-dire les grosses réparations, et de garantir le locataire des troubles de droit causés par les tiers.



RÉGLEMENTATION  
DES LOYERS  
DES LOCAUX  
D'HABITATION



**ART. 4** En cours de bail, les réparations locatives et les petites réparations sont à la charge du locataire. Celui-ci est tenu, à l'extinction du bail, de restituer dans l'état où il l'a reçu.

**ART. 5** Le prix maximum du loyer est fixé à 11 % de la valeur réelle de l'immeuble conformément au décret n°130/PG-RM du 29 août 1967.

En cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut, en aucun cas, excéder le douzième du loyer annuel.

Le montant du cautionnement et des loyers à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à un mois de loyer.

**ART. 6** La valeur de l'immeuble, base du loyer comprend les éléments suivants :

- a) la valeur de la construction calculée d'après la valeur au mètre carré bâti, telle qu'elle aura été définie au barème de la commission d'évaluation pour les immeubles de la catégorie considérée et après application du coefficient dû à l'état d'entretien ou à l'état de vétusté.
- b) la valeur de l'immeuble, base du loyer sera déterminée à partir de la construction par application d'un coefficient moyen tenant compte des coefficients relatifs aux éléments correctifs dus à la situation de l'immeuble (zone, salubrité, bruit) et à la correction relative à l'aménagement du terrain. Si l'immeuble présente un degré de luxe ou de confort tel qu'il dépasse les caractéristiques prévues au barème, le prix du loyer sera fixé à partir de la catégorie, la plus élevée et par appréciation de l'élément additionnel par la commission d'évaluation des loyers.

Lorsque les locaux sont loués meublés, il sera procédé de façon explicite à l'appréciation de l'augmentation du loyer évalué en vertu des dispositions ci-dessus, par accord entre le bailleur et le locataire.

**ART. 7** Les prix des loyers, tels qu'ils seront déterminés en vertu des articles précédents, seront applicables dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de publication du décret n°130/PG du 29 août 1967.

En ce qui concerne les locations en cours le bailleur sera tenu de rembourser les sommes perçues d'avance et excédant le montant du loyer autorisé par le présent décret.

Les barèmes établis par la commission permanente de fixation des loyers-plafonds seront révisables au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

## B. DE LA SOUS-LOCATION

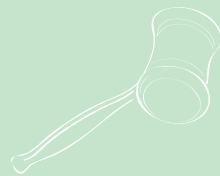
**ART. 8** Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au propriétaire, par application des articles ci-dessus, si les locaux sous-loués n'ont pas été meublés par le locataire.

Lorsque des meubles en état correct et en quantité suffisante auront été fournis par le locataire, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 30 % le montant du loyer.

Les sous-locations qui, antérieurement à la publication du présent décret, auraient été conclues à des prix supérieurs à ceux ainsi déterminés, devront être ramenés aux prix autorisés.

## C. PROCEDURE

**ART. 9** Conformément au Code malien de procédure civile, toute contestation entre bailleurs et locataires ou entre locataires et sous-locataires concernant les loyers sera portée devant le juge du lieu où la convention a été contractée ou exécutée lorsque l'une des parties sera domiciliée en ce lieu.



## Titre II

# Du maintien dans les lieux et du droit de reprise

**ART. 10** Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale à la date de publication du présent décret, bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du présent décret, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, concessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, ou d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application du titre 1<sup>er</sup> du présent décret.

**ART. 11** Le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge occupant déjà l'immeuble.

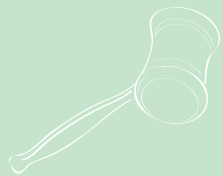
Toutefois, il ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédant ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

**ART. 12** Les baux consentis, avant la date de publication du présent décret, à l'Etat, aux établissements publics, aux collectivités publiques, bénéficient des dispositions du présent décret.

**ART. 13** N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes morales ou physiques définies aux articles 10, 11 et 12 :

1. Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par le présent décret;
2. Qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige;
3. Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge;
4. Qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative, pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation;
5. Qui emploient ces locaux à titre de résidence secondaire;
6. Qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire;
7. Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge;
8. Les occupants installés dans les locaux par le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour la durée de son absence ou congé.

**ART. 14** Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité ou est situé le local, à moins qu'il se trouve dans la nécessité d'y laisser son conjoint appelé à continuer l'exercice de sa profession.



**ART. 15** Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation.

L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après.

Le propriétaire :

1. Devra donner aux occupants, par acte extrajudiciaire, un préavis de six mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et portera référence à la décision autorisant les travaux, le tout à peine de nullité;
2. Sera tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois, à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant;
3. Ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux.

**ART. 16** Le propriétaire, qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 15 ci-dessus, sera tenu envers les occupants évincés, au paiement, pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer semestriel sans préjudice des sanctions prévues à l'article 21 ci-après.

**ART. 17** Le droit de reprise appartient également au propriétaire de nationalité malienne qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extrajudiciaire, donner un préavis de six mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Le propriétaire devra, dans un délai maximum de deux mois, à compter de l'évacuation des locaux, les occuper lui-même ou les faire occuper par le bénéficiaire du droit de reprise pendant une durée minimum de deux ans.

Le propriétaire, qui n'aura pas occupé ou fait occuper les locaux dans le délai de deux mois précité ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise, ou qui ne les aura pas tenu au paiement envers l'occupant évincé d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer semestriel sans préjudice des sanctions prévues à l'article 21 ci-après.

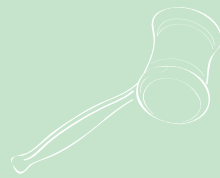
**ART. 18** Le propriétaire ne pourra exercer le droit de reprise prévu à l'article ci-dessus :

1. S'il est propriétaire d'un autre local vacant correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise;
2. S'il est propriétaire d'un autre local correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise, dont il peut reprendre possession par application des alinéas 1, 2, 3, 5, 7 et 8 de l'article 13 ou de l'article 14 ci-dessus.

### *Titre III*

## **Infractions et pénalités**

**ART. 19** Tous accords ou conventions, même indirects, déposés par le bailleur à l'occasion d'une location, en vue de dissimuler les exigences dudit bailleur, tels que ceux ayant stipulé un montant excessif des charges locatives ou d'une remise d'argent ou de valeurs ou une partie d'objets mobiliers, seront déclarés nuls et de nul effet par la juridiction compétente, même s'ils ont reçu un commencement d'exécution



antérieurement à la mise en vigueur du présent décret. Il en sera de même si les avantages exigés, autres que ceux représentant une juste rémunération du service rendu, l'ont été au profit d'une personne autre que le bailleur.

**ART. 20** Le propriétaire qui, se trouvant dans l'un des cas d'exclusion prévus à l'article 18, aura néanmoins obtenu l'éviction d'un occupant en cédant ou falsifiant la vérité ou par toute autre manœuvre dolosive, sera tenu de payer à l'occupant évincé une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer semestriel sans préjudice des sanctions prévues à l'article 21 ci-après.

**ART. 21** Le propriétaire astreint au paiement des indemnités prévues aux articles 16, 17 et 20 ci-dessus pourra, en outre, être condamné à une amende civile égale au moins au triple et au plus au décuple du loyer annuel. En cas de récidive, cette amende sera obligatoirement égale au décuple du loyer exigible à l'époque de la récidive.

**ART. 22** Tout bailleur de locaux à usage d'habitation loués nus ou meublés, convaincu d'avoir refusé de louer un local vacant à un locataire éventuel, motif pris de l'existence ou du nombre d'enfants à la charge de celui-ci, sera puni d'une amende civile égale au moins au quart et au plus au triple du loyer exigible à l'époque du refus.

En outre, l'auteur de l'infraction sera tenu de consentir à la famille évincée, pour une durée maximum de trois ans, un bail sur l'immeuble refusé, à moins que les locaux n'aient été déjà loués, auquel cas ledit auteur de l'infraction sera condamné envers la partie lésée à tous dommages et intérêts.

**ART. 23** Le ministère public pourra poursuivre d'office l'application des amendes civiles édictées dans le présent titre. Ces amendes seront prononcées conformément aux règles de compétence prévues à l'article 24 ci-après.

**ART. 24** Toutes les contestations relatives à l'application du présent décret relèvent de la compétence de la juridiction du lieu de l'immeuble.

## Titre IV

# Dispositions diverses

**ART. 25** Les dispositions du présent décret sont d'ordre public, toutes clauses ou convention contraires sont réputées nulles de plein droit. Toutes les dispositions réglementaires antérieures contraires sont abrogées.

**ART. 26** Les modalités d'application du présent décret seront le cas échéant réglées par arrêté du ministre des Travaux publics et des Communications, président de la Commission permanente de fixation des loyers.

**ART. 27** Le ministre de la Justice, le ministre des Travaux publics et des Communications chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, président de la Commission permanente de fixation des loyers, le ministre du Travail, le ministre des Finances, le ministre chargé du Contrôle des entreprises et sociétés d'Etat, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera enregistré, publié au Journal officiel et communiqué partout où besoin sera.

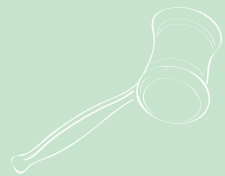


TABLE DES MATIERES

# Réglementation des loyers des locaux d'habitation

*Décret n°146 PG-RM du 27 septembre 1967*

**TITRE PREMIER**

- A. Détermination du prix des loyers ..... 1
- B. De la sous-location.....2
- C. Procédure .....2

**TITRE II**

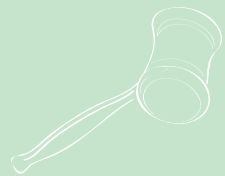
**Du maintien dans les lieux et du droit de reprise..... 3**

**TITRE III**

**Infractions et pénalités..... 4**

**TITRE IV**

**Dispositions diverses ..... 5**



**RÉGLEMENTATION  
DES LOYERS  
DES LOCAUX  
D'HABITATION**

