
JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISSANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

PARTIE OFFICIELLE

DECRET

MINISTERE DU COMMERCE, DE LA CONSOMMATION ET DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

Décret n° 2023-382 du 24 février 2023 modifiant la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée

RAPPORT DE PRESENTATION

En 2014, devant la flambée exponentielle du loyer, l'État avait décidé de réguler les prix à la baisse, par l'adoption de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

Cependant, cette décision de l'État, demandée par les populations, pour lesquelles le loyer représentait entre 34 et 37% du revenu, a été par la suite dévoyée par les pratiques abusives de certains bailleurs et non conformes des acteurs de l'immobilier et de certains corps professionnels.

De même, l'absence de structure de régulation des loyers dédiée et opérationnelle a exacerbé le désarroi des ménages.

Fort de toutes ces considérations et au regard de la situation anormale du marché locatif, l'Etat, prenant en compte les recommandations des concertations sur la réduction du coût de la vie, a décidé d'user de son pouvoir régalien pour baisser les montants du loyer en rétablissant les écarts anormaux enregistrés jusque-là et en rendant flexible les conditions d'accès à la location.

Dans le cadre de cet exercice d'équité entre bailleurs et locataires, le Gouvernement a souhaité pour chaque partie procéder à des mesures d'allègement respectivement sur la fiscalité et des mesures réglementaires de baisses.

Afin d'anticiper les pertes de revenus que pourraient subir les bailleurs, le Gouvernement avait déjà mis en œuvre des mesures fiscales portant simplification et allègement de l'impôt sur le foncier bâti avec des baisses de l'ordre de 25 à 28%.

C'est ainsi que, sur demande du Premier Ministre, le Conseil constitutionnel a, par décision n° 2/C/2023 du Conseil Constitutionnel du 1^{er} février 2023, déclaré que les dispositions des articles 1^{er} et 2 de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 fixant le taux de la baisse des loyers des locaux à usage d'habitation en dehors de la méthode de la surface corrigée, ont un caractère réglementaire, en application de la procédure de délégalisation prévue par l'article 76, alinéa 2 de la Constitution.

Cette décision du Conseil constitutionnel autorise ainsi le Président de la République à procéder à la modification par décret des dispositions délégalisées de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014.

C'est ainsi en application de cette décision de la haute juridiction constitutionnelle que le présent décret est pris. Il a pour objet de modifier les articles 1^{er} et 2 de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 en vue de mettre en application les nouveaux taux de loyers et de faciliter les conditions d'accès à la location.

Telle est l'économie du présent projet de décret.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

- VU la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;
- VU la loi n° 66-70 du 13 juillet 1966 portant deuxième partie du Code des Obligations civiles et commerciales, modifiée ;
- VU la loi n° 2012-31 du 31 décembre 2012 portant Code général des Impôts, modifiée ;
- VU la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée ;
- VU la loi n° 2021-25 du 12 avril 2021 sur les prix et la protection du consommateur ;
- VU le décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, modifié par le décret n° 2014-143 du 05 février 2014 ;
- VU le décret n° 81-683 du 07 juillet 1981 fixant les éléments de calculs du loyer des locaux à usage d'habitation, modifié par le décret n° 2014-144 du 05 février 2014 ;
- VU le décret n° 2022-89 du 17 janvier 2022 relatif au régime des prix et aux procédures de dénouement du contentieux économique ;
- VU le décret n° 2022-1774 du 17 septembre 2022 portant nomination du Premier Ministre ;
- VU le décret n° 2022-1775 du 17 septembre 2022 portant nomination des ministres et fixant la composition du Gouvernement ;
- VU le décret n° 2022-1777 du 17 septembre 2022 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;
- VU le décret n° 2022-1805 du 26 septembre 2022 relatif aux attributions du Ministre du Commerce, de la Consommation et des Petites et Moyennes Entreprises, Porte-Parole du Gouvernement ;
- VU la décision n° 2/C/2023 du Conseil constitutionnel du 1^{er} février 2023 ;
- SUR le rapport du Ministre du Commerce, de la Consommation et des Petites et Moyennes Entreprises, Porte-Parole du Gouvernement,

DECRETE :

Article premier. - Les articles premier et 2 de la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

« Article premier. - A compter du 1^{er} mars 2023, les loyers des baux à usage d'habitation sont baissés ainsi qu'il suit :

- loyers inférieurs ou égaux à 300.000 francs CFA : 15% ;
- loyers compris entre 300.001 francs CFA et 500.000 francs CFA : 10% ;
- loyers supérieurs à 500.000 francs CFA : 5%.

Les conditions d'accès à la location sont fixées ainsi qu'il suit :

- le montant de la caution à verser d'avance, à titre de garantie, ne peut excéder une somme équivalente à deux (02) mois de loyer pour les baux dont les montants sont inférieurs ou égaux à 500.000 francs CFA par mois ;
- toutefois, seul l'équivalent d'un mois est payable à l'entrée en jouissance. Le reliquat de la caution est étalé sur la location mensuelle pendant douze (12) mois en raison de 1/12^e par mois ;
- le loyer ne peut être payé à l'avance. Il est payable à la fin du mois de jouissance.
- les frais liés à la commission d'agence ou de courtage sont ramenés à la moitié d'un mois de loyer pour les baux dont les montants sont inférieurs ou égaux à 500.000 francs CFA.

Art. 2. - Le présent décret s'applique aux baux à usage d'habitation régis par le Code des Obligations civiles et commerciales en cours à compter de son entrée en vigueur.

Toutefois, il ne s'applique pas aux bailleurs qui continuent d'observer les baisses édictées par la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée sous réserve d'apporter la preuve du respect des mesures de baisse fixées par cette loi. »

Fait à Dakar, le 24 février 2023.

Macky SALL