

2006/2007

République du Sénégal

**CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE  
SECTION MAGISTRATURE**

**PROMOTION 2006**

**MEMOIRE DE FIN DE FORMATION**

**SUJET : LE CONTENTIEUX DES BAUX COMMERCIAUX**

**ENCADREUR :**

Président Souleymane KANE

**Présenté Par :**

Amy NDAO

# **Dédicace**

Je dédie ce travail à mes parents, à ma famille et à tous ceux qui me sont chers.

# **Remerciement**

Louange à Allah.

Je remercie mon encadreur, le Président Souleymane KANE, qui n'a ménagé aucun effort pour la mise en œuvre de cette étude.

Il en est de même du Président Malick LAMOTTE.

Je remercie également la direction, la scolarité, les formateurs du CFJ ainsi que tous ceux qui m'ont aidée à la réalisation de cette étude.

# **SOMMAIRE**

## **Introduction**

### **Ière Partie : Le contentieux de la mise en œuvre des baux commerciaux**

#### **Chapitre I : L'intervention du juge dans le cadre des grosses réparations**

#### **Chapitre II : L'intervention du juge quant aux modifications intervenues**

### **IIème Partie : Le contentieux de la résiliation des baux commerciaux**

#### **Chapitre I : La détermination des sommes devant être versées au preneur après résiliation du bail**

#### **Chapitre II : Les cas de résiliation**

## **Conclusion**

## Introduction

Jusqu'à la guerre de 1914-1918 le bail d'immeuble à usage commercial n'a été soumis qu'au droit commun du louage d'immeuble. Le locataire commerçant ne bénéficiait d'aucune protection particulière. A l'expiration du contrat le propriétaire des lieux pouvait donc lui refuser le renouvellement du bail sans avoir à prendre en considération le préjudice qui en résultait éventuellement pour lui ; or ce préjudice pouvait être important notamment si le locataire évincé exploitait un commerce de détail et s'il ne parvenait pas à se rétablir à proximité immédiate de son ancien centre d'activité. Rien n'empêchait d'ailleurs le bailleur de relouer l'immeuble devenu vacant à un concurrent qui bénéficiait d'une clientèle toute faite et qui acceptait de payer un loyer plus élevé.

La situation devint très aigue lorsque les destructions consécutives à la première guerre mondiale et à la crise immobilière qui s'en suivit entraînèrent une grave pénurie de locaux commerciaux. Les commerçants réclamèrent alors un droit absolu au renouvellement de leur bail ; ce que certains nommaient déjà, << la propriété commerciale >>. Le Sénat français refusa de consacrer cette atteinte à la propriété immobilière et la loi du 30 juin 1926 obligea seulement les bailleurs à verser <<une indemnité d'éviction >> lorsque le refus de renouvellement n'était pas justifié par un motif légitime. Mais cette loi de 1926 allait être modifiée à différentes reprises ; aux règles sur l'indemnité d'éviction s'ajoutèrent peu à peu d'autres dispositions relatives au régime des baux commerciaux en cours d'exécution, notamment à la révision des loyers, aux clauses de cession et de sous-location etc. ; et toujours dans l'intérêt des locataires. Pendant la guerre de 1939-1945 ceux-ci obtinrent un droit de prorogation qui leur permettait de se maintenir dans les lieux même en fin de bail. Après la Libération, le Parlement ne parvint pas à refondre la loi de 1926 non plus qu'à mettre un terme à cette situation provisoire. C'est le gouvernement qui, usant d'une délégation de pouvoirs, réforma et codifia toute la législation des baux commerciaux dans un décret du 30 septembre 1953. Le texte reconnaissait expressément au locataire un droit de renouvellement de son bail mais dans l'ensemble il marquait un effort d'équilibre entre les intérêts en présence. Depuis lors cependant, sous la pression des milieux professionnels, le décret du 30 septembre 1953 –qui reste le texte de base- n'a cessé d'être modifié, complété par de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires qui ont pratiquement toujours renforcé la situation des locataires.

Cette protection évolutive des commerçants a été reprise par la plupart des pays africains, anciennes colonies françaises, comme le Sénégal avec son ancien Code des Obligations Civiles et Commerciales (COCC). Ce qui a davantage été renforcé par l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) notamment à travers son Acte Uniforme du 17 avril 1997 relatif au droit commercial général (AUDCG) qui est l'un des trois Actes Uniformes entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1998 sur le territoire des Etats parties de l'OHADA. Cet Acte Uniforme n'échappe pas à l'objectif commun à tous les Actes Uniformes, celui de moderniser le droit des affaires. Celui-ci était, dans grand nombre de ces Etats, essentiellement constitué par les dispositions du code de commerce français et des lois postérieures rendues applicables dans ces territoires ainsi que des lois nationales adoptées après les indépendances.

L'OHADA a ainsi renforcé la protection du preneur avec le caractère d'ordre public de la plupart des dispositions régissant le bail commercial ; ce qui n'est pas sans incident sur le contentieux des baux commerciaux.

En effet, le bail commercial peut être défini comme celui d'un immeuble dans lequel le locataire exploite un fonds commercial, artisanal, industriel ou professionnel dont il est propriétaire. Les baux commerciaux sont soumis à un régime juridique très particulier caractérisé par un droit de renouvellement au profit du commerçant locataire, lui conférant ce que l'on appelle faussement, en France, <<propriété commerciale>>.

Le bail commercial est réglementé au Sénégal par l'acte uniforme sur le droit commercial général à tous les pays membres de l'Organisation pour l'harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (O.H.A.D.A)

L'article 69 de l'acte précité prévoit l'application dudit acte uniforme dans les villes de plus de cinq mille habitants, à tous les baux portant notamment sur des locaux ou immeubles usage commercial, industriel ou professionnel.

Les locaux ou immeubles servant d'officine à un pharmacien peuvent être classés dans cette dernière catégorie en raison de leur affectation à un usage professionnel.

A ce sujet l'article 71 de l'acte uniforme précité répute bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 69, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, (par exemple un pharmacien) d'exploiter dans les lieux avec

l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, ou professionnelle (par exemple une officine).

Ce contrat de bail qui peut donc être écrit ou verbal fait naître à la charge des deux parties à savoir le bailleur (personne qui donne son bien en son utilisation en location) et le preneur (personne qui prend possession de l'immeuble en location), un certain nombre d'obligations.

Le contentieux des baux commerciaux étant l'ensemble des questions juridiques se rapportant aux baux commerciaux et qui sont posées au juge.

Au Sénégal c'est le Tribunal Régional qui est compétent en matière commerciale. Toutefois, il ya lieu de préciser que cette compétence est partagée entre le juge du fond et celui des référés, suivant le droit interne, car l'OHADA se réfère à la juridiction compétente pour tenir compte de la diversité du fonctionnement juridictionnel de ses Etats membres.

Par ailleurs, l'OHADA étant la synthèse des législations africaines concernées (dont la plupart concernent les anciennes colonies françaises) et ayant fait sienne, les évolutions en matière de bail commercial en France, il nous semble plus opportun d'envisager l'étude de ce sujet dans le cadre de l'OHADA et plus précisément dans le contexte sénégalais dont la jurisprudence nous sert d'illustration pour examiner le contentieux des baux commerciaux dans le cadre de l'OHADA, étant entendu qu'une référence à la jurisprudence française sera faite à chaque fois qu'il ya nécessité.

En outre, le contentieux est diversifié et englobe le début, l'exécution et la fin des contrats de bail commercial. En effet, celui relatif à la formation du contrat comme la question de la forme du bail (écrite ou verbale) n'est pas une hypothèse d'école, comme en atteste une décision de la cour d'appel d'Abidjan n° 330 du 10 mars 2000 où le juge, se fondant sur l'article 71 de l'AUDCG a eu à préciser que le bail commercial pouvant être écrit ou verbal, le locataire ne peut être condamné à signer un bail écrit sous astreinte.

Cependant force est de constater que l'ensemble du contentieux n'est pas d'une importance égale. De l'examen des dispositions relatives au bail commercial et à la jurisprudence y afférente, il ressort que c'est l'exécution et la fin des contrats de bail commercial qui posent le plus problème. Le contentieux de la formation en plus d'être rare, pose moins de problème au juge.

En définitive, le contentieux des baux commerciaux sera étudié dans l'espace OHADA sous l'angle de la jurisprudence sénégalaise avec la précision que seuls le contentieux de l'exécution et celui de la fin retiendront notre attention.

Concernant l'intérêt de l'étude d'un tel sujet, il ya lieu de signaler que d'une part, sur le plan juridictionnel, cette étude permet de mieux distinguer ce qui relève de la compétence du juge du fond de ce qui est du ressort du juge des référés en matière de résiliation du contrat de bail commercial. D'autre part, dans la pratique, le juge à travers le contentieux des baux commerciaux, renforce l'arsenal juridique de l'OHADA qui protège davantage les commerçants contre les péripéties des bailleurs. Les dispositions communautaires relatives au bail commercial, dont la plupart sont d'ordre public, trouvent ainsi leur effectivité à travers l'œuvre jurisprudentielle.

Partant de tout ce qui précède, il ya lieu de se poser les questions suivantes :

- dans quels cas intervient le juge dans le cadre de la mise en œuvre des baux commerciaux?
- dans quelles conditions le juge prononce t-il la résiliation des contrats de bail commercial et quelles en sont les conséquences financières?

Ainsi pour répondre à ces différentes interrogations et afin de mieux exposer les problèmes les plus récurrents posés au juge dans le domaine des baux commerciaux, nous verrons successivement :

Le contentieux de la mise en œuvre des baux commerciaux (Ière Partie) ;

Le contentieux de la fin des baux commerciaux (IIème Partie).

# **Ière Partie : Le contentieux de la mise en œuvre des baux commerciaux**

Dans le cadre de la mise en œuvre des baux commerciaux, le juge joue un rôle dans le cadre des grosses réparations (Chapitre I) et des modifications en cours de bail (Chapitre II).

## **Chapitre I : L'intervention du juge dans le cadre des grosses réparations**

Il convient de déterminer les grosses réparations (Section I) avant de voir son exécution par le preneur (Section II).

### **Section I : La détermination des grosses réparations**

La suspension de l'exécution du contrat due aux grosses réparations (Parag.II) suppose la détermination, au préalable, de la nature de ces réparations (Parag.I).

#### **Paragraphe I : La nature des grosses réparations**

Il résulte de l'article 74 de l'AUDCG que le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de l'usage des locaux.

Ce texte qui met à la charge du bailleur les grosses réparations, emprunte la définition des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil relatif à l'usufruit.

Ainsi, il a été jugé que ne sont pas concernés les travaux de remplacement, de l'installation de chauffage, les menuiseries extérieures ou le système de climatisation. Mais lorsque les travaux affectent la structure de l'immeuble et sa préservation, ils sont à la charge du bailleur.

La question parfois posée est celle du lien entre le non-respect par le preneur de son obligation de conservation de la chose louée et l'obligation du bailleur aux grosses réparations. En effet, une carence répétée du locataire peut entraîner des dégradations qui affectent progressivement la structure de l'immeuble.

La Cour de Cassation vient de se prononcer sur cette question (arrêt de la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile n° 26 du 25 juin 2008).

Des cours de tennis en terre battues faisaient l'objet d'un bail commercial. Elles ont été laissées en état d'abandon (l'herbe poussait sur les cours) justifié par un constat d'huissier, ce qui imposait leur réfection totale.

La Cour d'Appel avait mis à la charge du preneur le coût de réfection des cours par application de la clause du bail selon laquelle le preneur doit exploiter constamment les lieux loués.

La Cour Suprême est d'un avis différent. Même en présence d'une clause mettant à la charge du preneur les grosses réparations, il incombe au bailleur de prendre les travaux de remise en état à sa charge car ces travaux "touchent aux grosses œuvres et consistent en une modification de la structure de la chose louée".

Ainsi présentée, la nature des grosses réparations peut entraîner la suspension du contrat.

## **Paragraphe II : La suspension pour grosses réparations**

L'article 74 dernier alinéa prévoit que si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur pourra en demander sa suspension pendant la durée des travaux.

Cette impossibilité de jouissance peut résulter de la vétusté des locaux due à un manque d'entretien des locaux par son propriétaire, résultant d'une faute ou d'un défaut d'attention.

De même, la suspension peut être le fait d'un vice de construction rendant nécessaires les grosses réparations et affectant la structure ou la solidité de l'immeuble, alors que l'expert avait précisément identifié les travaux.

Il est à préciser que cette suspension doit être autorisée par le juge du fond. C'est ainsi que, dans l'ordonnance rendue suite à un exploit en date des 18 et 22 octobre 2002 par le Juge des référés du Tribunal Régional de Dakar entre Yoro LAM et Eléonore DE OLIVEIRA et autres, il a été décidé ce qui suit :

Attendu qu'il résulte des dispositions des articles 548 du Code des Obligations Civiles et Commerciales (C.O.C.C.) et 74 de l'AUDCG, que les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes incombent au bailleur ; que le bail soit commercial ou à usage d'habitation ; qu'en ce cas, le preneur est tenu d'en supporter les inconvénients ;

Attendu qu'il résulte du rapport d'expertise établi par le cabinet SADY et THIAM, versé au dossier, qu'il y a urgence pour le bailleur de faire procéder aux travaux de réparation du plancher en état de dégradation avancé : que la reprise du plancher nécessite la libération de tout l'étage, la démolition de toutes les constructions qui y sont édifiées, la démolition du plancher haut du cinéma, qui se trouve être le sol de l'étage ;

Mais attendu que la demande formulée par le sieur LAM, qui cherche à faire évacuer à tort tous les défendeurs, alors que le rapport ne concerne que les lieux abritant le cinéma Plaza, d'une superficie de 417 m<sup>2</sup> et les lieux situés à l'étage desdits lieux, ne fait nullement état ni du sort des loyers, ni surtout de la durée des travaux ; que ladite demande, qui s'analyse en fait en une demande de suspension du contrat de bail, puisque les locataires concernés sont tenus de quitter les lieux, et qui ne peut nullement occulter les éléments susvisés, ne relève pas de la compétence du juge des référés, dont les ordonnances ne doivent point porter préjudice au principal ;

Ainsi déterminées, les grosses réparations pèsent sur le preneur qui doit les exécuter.

## **Section II : L'exécution des grosses réparations par le preneur**

Pour procéder aux grosses réparations, le preneur doit avoir l'autorisation du juge (Parag.I) qui fixe les modalités de remboursement (Parag.II).

### **Paragraphe I : L'autorisation donnée par le juge**

L'article 75 de l'AUDCG dispose en son alinéa 1 que lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur.

Cette disposition permet de pallier la carence du bailleur afin de préserver les droits du preneur. En effet le refus du bailleur empêcherait l'occupation des lieux lorsque la loi ne donnait pas au locataire la possibilité de procéder à l'exécution des grosses réparations en lieu et place du bailleur défaillant.

Il y a lieu de préciser que ce texte communautaire parle de juridiction compétente car ses rédacteurs ont tenu compte des législations des différents Etats membres de l'OHADA. En

l'espèce, la juridiction compétente peut changer d'un pays à un autre ; soit c'est le juge du fond, soit c'est le juge des référés.

Au Sénégal, l'autorisation doit émaner du juge des référés qui, selon l'article 248 du code de procédure civile, peut, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans le cadre de l'autorisation pour l'exécution des grosses réparations par le preneur, il s'agit de mesures de remise en état pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En effet, pour occuper les lieux, ceux-ci doivent être en état. Au cas contraire, les réparations nécessaires doivent être effectuées afin de rendre les locaux aptes pour l'exploitation du fonds de commerce par le preneur. Et comme l'obligation de procéder aux grosses réparations pèse à titre principal sur le bailleur, c'est à bon droit que la loi a permis au preneur, après autorisation du juge des référés, de pallier la carence du propriétaire.

Cette remise en état est de nature à faire cesser un trouble manifestement illicite. En effet, après la conclusion du contrat de bail commercial, le preneur doit pouvoir exploiter son fonds de commerce dans les locaux faisant l'objet du bail. Le fait pour le bailleur de refuser de procéder aux grosses réparations constitue un trouble manifestement illicite aux droits du preneur.

Dès lors que les grosses réparations pèsent sur le bailleur, le preneur qui y a procédé après autorisation du juge des référés, doit être remboursé selon les modalités fixées par ce juge.

## **Paragraphe II : Les modalités de remboursement**

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 75 susvisé que dans les cas où le preneur a été autorisé à effectuer les grosses réparations, la juridiction compétente fixe le montant des réparations et les modalités de leur remboursement.

Dans l'ordonnance d'autorisation, le juge des référés fixe également les modalités de remboursement après avoir préalablement indiqué le montant des réparations.

En effet, si les réparations deviennent nécessaires et urgentes et qu'aucune stipulation du bail ne les met à la charge du preneur, celui-ci peut se faire autoriser par le juge des référés, en cas

*Interdiction de se faire payer par prélèvement sur le loyer*

de refus du bailleur, à les faire exécuter pour le compte du bailleur. Le juge saisi en fixe le montant et les modalités du remboursement par le bailleur. Cela exclut la possibilité pour le preneur de se faire payer par prélèvement sur le loyer<sup>1</sup>.

Cette interdiction vise à protéger le bailleur qui pourrait rester des mois sans percevoir de loyer du fait d'un preneur soucieux de rentrer dans ses fonds.

Ces modalités sont souverainement appréciées par le juge en tenant compte du contexte et des circonstances pour chaque cas.

Le juge peut décider d'un prélèvement partiel sur le montant du loyer jusqu'au remboursement de la totalité des frais effectués par le preneur. Ainsi, la loi a voulu éviter que celui-ci décide de son propre chef des modalités de son remboursement.

Il peut également choisir une autre modalité consistant, entre autres, au versement par le bailleur d'une somme d'argent bien déterminée au preneur à des échéances fixées.

Dans la mise en œuvre des baux commerciaux, outre les grosses réparations, le juge intervient également dans le cadre des modifications intervenues en cours d'exécution.

## **Chapitre II : L'intervention du juge quant aux modifications intervenues**

Cette intervention se situe à deux niveaux : en cas de changement de preneur (Section I) et en cas d'augmentation du montant du loyer (Section II).

### **Section I : En cas de changement de preneur**

Il ya lieu de voir dans un premier temps, la désignation du successeur du bail en cas de décès du preneur (Parag.I), avant de voir dans un second, l'appréciation du juge en cas d'opposition du bailleur à la cession (Parag.II).

---

<sup>1</sup> SANTOS (P.), Présentation de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, p.17

## **Paragraphe I : La désignation du successeur du bail en cas de décès du preneur**

L'article 79 de l'AUDCG dispose que le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre partie.

En cas de décès du preneur, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoint, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par acte extrajudiciaire dans un délai de trois mois à compter du décès.

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

En l'absence de toute demande dans ce délai de trois mois, le bail est résilié de plein droit.

Il ya lieu de préciser que c'est le juge des référés qui est en l'espèce compétent.

Ainsi, en cas de décès du preneur, la continuation du bail de plein droit n'est pas automatique.

En cas de procédure collective, conformément à l'article 97 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Collectives d'Apurement du Passif, son ouverture n'entraîne pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité professionnelle du débiteur, y compris les locaux qui, dépendant de ces immeubles, servent à l'habitation du débiteur ou de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Le syndic, en cas de liquidation des biens, ou le débiteur assisté du syndic, en cas de redressement judiciaire, peut continuer le bail ou le céder aux conditions éventuellement prévues au contrat conclu avec le bailleur et avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent.

En effet, parmi les contrats en cours lors de l'ouverture de la procédure et dont la continuation peut être souhaitée, le bail occupe une place de choix. L'article 97 consacre le principe de la continuation avec des possibilités de résiliation sur simple congé pour le preneur et dans des délais précis pour le bailleur pour des causes antérieures à la décision d'ouverture.

Par ailleurs, faute de précision à propos des personnes morales dissoutes sans faillite, il ya lieu de penser que le juge va raisonner par analogie comme son homologue français s'agissant de la dissolution d'une association (Cass.Civ. 4 févr.1991, RTD Civ 1992, 139, obs. P. Y. GAUTIER).

*Le juge va raisonner par analogie comme son homologue français s'agissant de la dissolution d'une association (Cass.Civ. 4 févr.1991, RTD Civ 1992, 139, obs. P. Y. GAUTIER).*

A coté de la désignation du successeur du bail en cas de décès du preneur, le juge intervient également lorsque le bailleur s'oppose à la cession.

## **Paragraphe II : L'appréciation du juge en cas d'opposition du bailleur à la cession**

Il résulte des dispositions des articles 86, 87 et 88 de l'AUDCG que toute cession du bail doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, ou par tout autre moyen écrit, mentionnant :

-l'identité complète du cessionnaire ;

-son adresse ;

-éventuellement son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier.

A défaut de signification, dans les conditions de l'article 86 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification, pour s'opposer le cas échéant à celle-ci, et saisir dans ce délai la juridiction compétente, en exposant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession.

La violation par le preneur des obligations du bail, et notamment le non paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à la cession.

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

Ainsi, le bailleur peut s'opposer à la cession si par exemple le locataire cédant ne payait pas les loyers, s'il a opéré des transformations matérielles sans autorisation ou en cas de défaut d'entretien des locaux loués.

Ainsi, la cession est possible alors que la sous-location est en principe interdite.

Dans la cession du bail, à cause de la déconnexion du bail du fonds de commerce, le législateur a certainement estimé qu'il n'était plus nécessaire de conserver la solution antérieure qui facilitait considérablement la cession. Désormais, la cession doit être signifiée

au bailleur sous peine d'inopposabilité à son égard. Le bailleur peut donc s'opposer à la cession mais seulement pour des motifs sérieux appréciés souverainement par le juge du fond.

Cette position adoptée par le législateur communautaire est sage car elle concilie deux exigences contradictoires : le droit du bailleur, en tant que propriétaire, de s'opposer à la cession du bail le liant au preneur et celui de ce dernier de céder le bail dans certaines conditions ; le tout sous le contrôle du juge du fond avec un pouvoir souverain d'appréciation.

A coté du rôle du juge en cas de changement de preneur, il ya celui dans le cadre d'augmentation du montant du loyer.

## **Section II : En cas d'augmentation du montant du loyer**

Cette augmentation se situe à deux niveaux : après renouvellement du bail (Parag. I) et en cas de sous-location (Parag.II).

### **Paragraphe I : La fixation du montant du nouveau loyer après renouvellement du bail**

Il résulte des dispositions des articles 84 et 85 de l'AUDCG que le montant du loyer est librement fixé par les parties, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables.

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties, ou à défaut, à l'expiration de chaque période triennale.

A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente est saisie par la partie la plus diligente.

Pour fixer le montant du nouveau loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- la situation des locaux ;
- leur superficie ;
- l'état de vétusté ;

-le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

Au Sénégal, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le juge des référés du lieu de la situation de l'immeuble.

Le juge peut ordonner diverses mesures d'instruction : la visite des lieux, le constat par toute personne de son choix, l'expertise. Lorsqu'un expert est désigné, il doit s'expliquer sur tous les éléments qui permettent de déterminer la valeur locative, indépendamment de la mission complémentaire qui peut lui être confiée par le Président de la juridiction. Après le dépôt du rapport, celui-ci peut entendre l'expert pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées<sup>2</sup>.

A coté du renouvellement du bail, il ya la sous-location qui peut également entrainer la saisine du juge pour la fixation du montant du nouveau loyer.

## **Paragraphe II : La fixation du loyer en cas de sous-location**

L'article 90 de l'AUDCG dispose que lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties, est fixée par la juridiction compétente, en tenant compte des éléments visés à l'article 85 ci-dessus.

En effet, la sous-location ne doit pas constituer un instrument de spéculation entre les mains du locataire. La comparaison entre le prix du loyer principal et celui de la sous-location peut être source de difficultés en cas de sous-location partiel. *1*

Là également, faute d'accord entre les parties, c'est le juge des référés qui est compétent pour fixer le montant du loyer en cas de sous-location.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

<sup>2</sup> RIPERT (G.) et ROBLOT (R.), Traité de Droit Commercial Tome 1, 17<sup>ème</sup> édition, p.313

*1. Le fait que le prix de la sous-location est supérieur au prix de la location principale ne constitue pas une spéculation car c'est le juge des référés qui fixe le montant du loyer en cas de sous-location.*

7 Dans une décision, il a été retenu que le défendeur ne dit pas en quoi l'expert désigné n'a pas respecté les dispositions de l'article 85 de l'AUDCG ; que contrairement d'ailleurs à ses affirmations et critiques, il est loisible de constater qu'à la page 3 du rapport critiqué, l'expert s'est basé sur les éléments d'appréciation prévus par l'article susvisé, pour fixer à 243 097 F/mois le nouveau taux du loyer, après avoir suffisamment défini et déterminé la surface des locaux ; qu'il échet en conséquence, d'homologuer le rapport du Cabinet SADY et THIAM du 28 juillet 2000, et de dire que le nouveau taux du loyer mensuel du bail liant les parties est de 243 097 F.

Cette décision a été prononcée par le Tribunal Régional de Dakar dans sa composition collégiale car il y'avait également une demande portant sur le paiement, ce qui outrepassé les compétences du juge des référés. Et ce n'était pas non plus dans le cadre de la sous location. Cependant, force est de noter que c'est la même démarche qu'adopte le juge en cas de révision de loyer suite à une sous-location.

Ainsi étudié, le contentieux de la mise en œuvre des baux commerciaux doit être complété par celui de la résiliation de ces baux.

*Une décision doit en ce fait réguler et donc être prise suivant ce principe.*

## **IIème Partie : Le contentieux de la résiliation des baux commerciaux**

Il ya lieu de voir successivement : la détermination des sommes devant être versées au preneur après résiliation du bail (Chapitre I) et les cas de résiliation (Chapitre II).

### **Chapitre I : La détermination des sommes devant être versées au preneur après résiliation du bail**

Ces sommes portent, d'une part, sur le remboursement des constructions et aménagements (Section I) et, d'autre part, sur la fixation de l'indemnité d'éviction (Section II).

#### **Section I : Le remboursement des constructions et aménagements**

Il suppose l'autorisation préalable du bailleur (Parag.I) et ensuite la détermination du montant (Parag.II).

##### **Paragraphe I : L'autorisation préalable du bailleur**

L'alinéa 1 de l'article 99 de l'AUDCG dispose que le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, pourra néanmoins être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

Cette solution est sage car se serait trop facile de se faire rembourser pour de telles réalisations alors que le propriétaire des locaux n'a même pas donné son consentement pour les travaux. En outre, elle a le mérite de préserver le droit de propriété contre les dérives éventuelles des preneurs trop soucieux de l'exploitation la plus convenable de leur fonds de commerce quelles que soient les conséquences sur le bailleur.

A condition d'en informer préalablement le propriétaire, le concessionnaire peut apporter au bien concédé tout aménagement nécessité par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, lorsque la réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à

usage privatif, et ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble. Le propriétaire ne peut s'y opposer si ce n'est pour un motif sérieux et légitime<sup>3</sup>.

Le concessionnaire peut également <<faire toute construction qu'il estime nécessaire sous réserve des dispositions incluses au contrat>>. Cette dernière formule paraît valider toutes les clauses contractuelles concevables, jusqu'à l'interdiction pure et simple.

Ainsi, sans autorisation préalable, point de remboursement.

En ce qui concerne la forme de l'autorisation, le texte est muet là-dessus. On peut en déduire qu'elle peut être contenue dans le contrat de bail écrit ou librement discutée et établie au moment de la conclusion du contrat de bail verbal. Elle peut également intervenir en cours d'exécution du bail en revêtant l'une des deux formes susmentionnées.

C'est à la condition d'avoir été autorisés par le bailleur que les constructions et aménagements réalisés par le preneur seront remboursés avec un montant déterminé, le cas échéant, par le juge.

## **Paragraphe II : La détermination du montant**

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 99 susvisé qu'à défaut d'accord entre les parties sur le remboursement des constructions et aménagements, le preneur pourra saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée.

Ici c'est le juge du fond qui est compétent pour se prononcer sur la détermination de ce montant en cas de désaccord des parties.

Par ailleurs, il ya lieu de signaler que, comme a eu à le relever la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) dans son arrêt n°17 du 26 octobre 2006 rendue par la 2<sup>ème</sup> chambre confirmant la Cour d'Appel de Dakar, l'indemnité d'éviction, même si on tient compte des investissements réalisés pour sa détermination, n'est pas exclusive du remboursement de ceux-ci.

En effet, dans un de ses attendus, la Cour a estimé qu'il ressort de l'analyse combinée des dispositions des articles 94 alinéa 2 et 99 que d'une part, lors de la fixation du montant de

---

<sup>3</sup> RIPERT (G.) et ROBLOT (R.), Traité de Droit Commercial Tome 1, 17<sup>ème</sup> édition, p.336

l'indemnité d'éviction, la juridiction compétente doit tenir compte, entre autres, des investissements réalisés par le preneur et que, d'autre part, le preneur sans droit au renouvellement, pourra être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur ; que le preneur sans droit au renouvellement peut par conséquent réclamer deux types d'indemnités, à savoir l'indemnité d'éviction et celle relative au remboursement des constructions et aménagements réalisés ; que de tout ce qui précède, la Cour d'Appel, en condamnant la SONATEL à payer à la Clinique Sokhna Fatma la somme de 25.315.688 FCFA en guise de remboursement des investissements réalisés, en sus de l'indemnité d'éviction accordée, n'a en rien violé les dispositions susénoncées des articles 94 alinéa 2 et 99 susvisés ; qu'il s'ensuit que ce 4<sup>ème</sup> moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

A coté du remboursement des constructions et aménagements, il ya l'indemnité d'éviction qui doit être fixée le cas échéant.

## **Section II : La fixation de l'indemnité d'éviction**

Le versement de l'indemnité d'éviction est subordonné à certaines conditions qui doivent être remplies (Parag.I) pour la détermination du montant, le cas échéant, par le juge (Parag.II).

### **Paragraphe I : Les conditions**

L'article 94 alinéa 1 de l'AUDCG dispose que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

Pour cela, il ne doit pas y avoir de motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant justifiant le non renouvellement. Il ne doit non plus s'agir de démolition de l'immeuble comprenant les lieux loués, et de sa reconstruction, avec une justification, de la part du bailleur, de la nature et de la description des travaux projetés.

Le motif grave et légitime est essentiellement constitué par une faute du locataire, même si celle-ci n'a pas causé de préjudice au bailleur ; ce manquement doit être en rapport avec le contrat.

Le motif légitime peut tenir aussi à l'existence d'une cause étrangère au bailleur et au preneur qui fait obstacle en pratique à la continuation du bail. Mais tel n'est pas le cas, par exemple, d'une décision de justice ordonnant la suppression d'une porte palière qui constituait pourtant le seul accès aux lieux loués : le bailleur doit indemniser le locataire de la perte de son fonds de commerce, à moins qu'il ne lui offre un local de remplacement équivalent.

Il ya lieu de signaler que le juge qui statue sur une demande en déclaration de validité du congé fondé sur un motif grave n'est pas saisi d'une demande d'indemnité d'éviction et n'a pas à statuer sur le renouvellement du bail. A défaut de motif grave, le locataire est fondé à introduire une demande subsidiaire en paiement d'une indemnité d'éviction<sup>4</sup>.

Les juges du fond apprécient souverainement l'existence et la gravité des motifs de refus de renouvellement et, le cas échéant, les écartent en retenant que les conditions de l'indemnité d'éviction sont remplies.

C'est lorsque ces conditions sont remplies que l'indemnité d'éviction sera versée au preneur. En cas de désaccord entre les parties, c'est le juge qui en fixe le montant.

## **Paragraphe II : Le montant**

L'article 94 alinéa 2 de l'AUDCG dispose qu'à défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, et de la situation géographique du local.

D'emblée il ya lieu de signaler que l'indication de certains éléments d'appréciation n'entame pas la liberté d'appréciation du juge du fond qui compétent en l'espèce.

L'indemnité d'éviction est égale en principe au préjudice causé au locataire par le refus de renouvellement. Elle couvre donc la perte subie (frais de déménagement par exemple) et le gain manqué (perte de clientèle par exemple). Elle comprend notamment la valeur marchande

---

<sup>4</sup> LEFEBVRE (F.), Contrats et droit de l'entreprise, Mémento Pratique Droit des affaires, 5<sup>ème</sup> édition n°790 et 793

des éléments incorporels du fonds de commerce (clientèle, nom, enseigne...) déterminée suivant les usages de la profession, augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur. Dans l'esprit du législateur, cette conception extensive de l'indemnité d'éviction correspond à une hypothèse bien précise : celle où le refus de renouvellement entraîne la disparition totale du fonds de commerce ou à tout le moins une amputation très grave de ses activités : il s'agit alors de fournir au locataire les moyens de se procurer, s'il le désire, un fonds équivalent. On estime que dans l'évaluation de la valeur marchande du fonds de commerce, il faut prendre en considération non seulement les résultats de l'exploitation (qui peuvent être médiocres ou mauvais) mais aussi la valeur du droit au bail en raison du <<potentiel de développement>> qu'il représente. C'est une interprétation qui permet d'augmenter l'indemnité d'éviction versée à une entreprise en déclin, lorsque les lieux loués constituent un <<emplacement de prestige>> et présentent par eux-mêmes, indépendamment de l'exploitation qui en est faite, un intérêt commercial particulier.

En tout état de cause l'indemnité doit être évaluée à la date de l'éviction du locataire ou à la date où le juge statue si cette éviction n'est pas encore réalisée.

Dans le cadre du contentieux de la résiliation des baux commerciaux, après avoir déterminé les sommes devant être versées au preneur après résiliation du bail, il convient de s'interroger sur les cas de résiliation.

## **Chapitre II : Les cas de résiliation**

Il ya ceux relatifs au non-respect des obligations tenant aux lieux (Section I) outre les cas de non-respect des obligations de l'article 101 de l'AUDCG (Section II).

### **Section I : En cas de non-respect des obligations tenant aux lieux**

A coté de la résiliation due aux grosses réparations (Parag.I), il ya celle pour préjudice du bailleur (Parag.II).

## **Paragraphe I : La résiliation due aux grosses réparations**

Il résulte de l'article 74 dernier alinéa que si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur pourra en demander la résiliation judiciaire pendant la durée des travaux.

L'objectif du contrat de bail étant la jouissance des locaux, une telle position est logique afin de préserver les intérêts du preneur.

L'énumération des grosses réparations par l'article 74 de l'AUDCG n'étant pas exhaustive, d'autres événements peuvent engendrer de grosses réparations entraînant ainsi une impossibilité de la jouissance du bail.

Ainsi, la destruction totale par cas fortuit de la chose louée, causant des réparations urgentes rendant impossible la jouissance du bail, entraîne la résiliation de plein droit du bail. En cas de destruction partielle, le preneur peut demander, suivant les circonstances, la résiliation. En cas d'impossibilité totale d'exploitation de quelques mois suite à un incendie, le preneur a aussi droit à la résiliation<sup>5</sup>.

Par ailleurs, il ya perte lorsque la chose louée ne peut pas être conservée sans dépenses excessives. La perte de l'immeuble peut résulter de la ruine du bâtiment par vétusté mais elle ne doit pas être imputable au bailleur (due par exemple à un défaut d'entretien).

Outre la résiliation due aux grosses réparations, il ya celle en cas de préjudice du bailleur.

## **Paragraphe II : La résiliation pour préjudice du bailleur**

L'article 81 de l'AUDCG dispose que le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail, ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

Si le preneur donne aux locaux un autre usage que celui auquel ils sont destinés, et qu'il en résulte un préjudice pour le bailleur, celui-ci pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail.

---

<sup>5</sup> LEFEBVRE (F.), Contrats et droit de l'entreprise, Mémento Pratique Droit des affaires, 5<sup>ème</sup> édition n°661

Il en est de même lorsque le preneur veut adjoindre à l'activité prévue au bail une activité connexe ou complémentaire.

Bien que distinguant la déspecialisation restreinte de la déspecialisation générale, le législateur les soumet au même régime : en cas de préjudice pour le bailleur, le preneur risque une sanction explicite, la résiliation du bail.

L'obligation d'exploitation en bon père de famille signifie que le preneur jouisse des lieux conformément aux usages et en respectant les clauses et conditions du bail.

Il peut arriver que le preneur change la destination des lieux loués ou décide d'adjoindre de nouvelles activités à celles déjà existantes. On parle de déspecialisation totale ou partielle selon le cas. La déspecialisation qu'elle soit totale ou partielle peut, si elle réussit, valoriser le bail et rendre l'indemnité d'éviction plus onéreuse. Elle peut également entraîner l'exercice d'activités contraires aux intérêts du propriétaire et provoquer ainsi la dévaluation des locaux mais se révéler rentable pour le preneur. C'est sans doute la raison pour laquelle le législateur n'a pas cru devoir interdire la déspecialisation bien qu'elle aboutisse dans une certaine mesure à neutraliser les stipulations contractuelles relatives à la destination des locaux<sup>6</sup>.

En offrant la faculté au bailleur de saisir la juridiction compétente pour demander la résiliation du bail, le législateur donne au juge un pouvoir d'évaluer l'importance du préjudice et de décider sur cette base si le bail doit ou non être poursuivi.

Au Sénégal, c'est le juge du fond qui est compétent. Il a un pouvoir souverain d'appréciation de l'opportunité ou non de la résiliation.

Outre les hypothèses de résiliation pour non-respect des obligations tenant aux lieux, il ya celles sanctionnant la méconnaissance des obligations de l'article 101 de l'AUDCG.

## **Section II : En cas de non-respect des obligations de l'article 101 de l'AUDCG**

Ces obligations portent d'une part, sur le paiement du loyer (Parag.I) et, d'autre part, sur les clauses contractuelles (Parag.II),

---

<sup>6</sup> SANTOS(P.), Présentation de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, p.17

## **Paragraphe I : La résiliation pour défaut de paiement du loyer**

Le paiement du loyer peut être considéré comme la principale obligation du preneur. Il est prévu par les articles 80 et 84 de l'AUDCG.

Il résulte de l'article 101 du texte susvisé que le preneur est tenu de payer le loyer.

A défaut de paiement du loyer, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers inscrits.

Le jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.

Le juge compétent varie suivant l'existence ou non de clause résolutoire explicite dans le contrat. Si la clause existe, c'est le juge des référés qui est compétent. Alors que dans le cas contraire, c'est-à-dire en l'absence de ladite clause, c'est le juge du fond qui est compétent. Et il a un pouvoir souverain d'appréciation. Ce qui n'est pas le cas du juge des référés.

Il faut préciser que la clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers demeure valable mais elle ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux<sup>7</sup>.

Le preneur doit non seulement payer le loyer, mais également respecter les clauses contractuelles sous peine de la résiliation de son bail.

---

<sup>7</sup> HOUIN (R.) et PEDAMON (M.), Droit commercial, 9<sup>ème</sup> édition, p.375

## **Paragraphe II : La résiliation pour inexécution d'une clause du contrat**

Il résulte de l'article 101 de l'AUDCG que le preneur est tenu de respecter les clauses et conditions du bail.

En cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et condition du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers inscrits.

Le jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.

Dans la pratique, la résiliation judiciaire du bail commercial soulève deux problèmes récurrents : les conditions d'application de la clause résolutoire expresse et la détermination du tribunal compétent pour prononcer la résiliation<sup>8</sup>.

Sur le premier point, il est certain que le législateur, en prescrivant une résiliation judiciaire, n'a pas entendu faire disparaître l'insertion d'une clause résolutoire dans le contrat. En réalité, ce qui change véritablement, c'est le jeu automatique de cette clause : le bénéficiaire de la clause doit recourir au juge auquel il reviendra d'apprécier la réunion des conditions du jeu de la clause.

Le deuxième point concerne précisément la juridiction compétente. Il reste entendu que le législateur s'est gardé de s'immiscer dans l'organisation judiciaire des Etats parties de sorte que la solution devra être recherchée dans les dispositions du droit national.

Cependant, il peut être observé que des constantes se dégagent des décisions rendues par les juridictions nationales. Ainsi, en présence d'une clause expresse, c'est le juge des référés qui

---

<sup>8</sup> SANTOS (P), Présentation de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, p.20

est compétent alors que l'appréciation des conditions mises à la résiliation d'un bail commercial outrepassé ses pouvoirs et relève donc du juge du fond.

## Conclusion

L'étude du contentieux des baux commerciaux a permis de constater que le juge sénégalais, en l'espèce, s'inscrit dans la logique de la volonté du législateur OHADA qui a fait beaucoup d'efforts en conciliant deux exigences apparemment contradictoires. Il s'agit des droits du bailleur et ceux du preneur.

En effet le bailleur est protégé contre les agissements d'un locataire qui pourraient lui porter préjudice avec, le cas échéant, la possibilité de refus de renouvellement ou de résiliation.

Il en est de même du preneur qui pourrait souffrir du comportement d'un bailleur très soucieux de la recherche du gain et enclin à mettre un terme au contrat de bail dès qu'il y va de son intérêt. C'est la raison d'être de l'indemnité d'éviction et de la détermination du montant du loyer en cas de désaccord par le juge après renouvellement du bail.

La jurisprudence sénégalaise qui nous a servi d'exemple laisse apparaître les efforts du juge du fond ou celui des référés, selon les cas, dans la conciliation de ces exigences contradictoires. Au-delà même du cercle des bailleurs et preneurs, le contentieux des baux commerciaux montre les enjeux économique-sociaux de ces contrats. C'est la raison pour laquelle la tendance de la jurisprudence actuelle sur la question doit être améliorée afin de réguler davantage les baux commerciaux qui posent toujours beaucoup de problèmes.

# PLAN

**Introduction** ..... 1

**Ière Partie : Le contentieux de la mise en œuvre des baux commerciaux** ..... 5

**Chapitre I : L'intervention du juge dans le cadre des grosses réparations** ..... 5

**Section I : La détermination des grosses réparations** ..... 5

**Paragraphe I : La nature des grosses réparations** ..... 5

**Paragraphe II : La suspension pour grosses réparations** ..... 6

**Section II : L'exécution des grosses réparations par le preneur** 7

**Paragraphe I : L'autorisation donnée par le juge** ..... 7

**Paragraphe II : Les modalités de remboursement** ..... 8

**Chapitre II : L'intervention du juge quant aux modifications intervenues** ..... 9

<b><u>Section I</u> : En cas de changement de preneur .....</b>	<b>9</b>
<b><u>Paragraphe I</u> : La désignation du successeur du bail en cas de décès du preneur .....</b>	<b>10</b>
<b><u>Paragraphe II</u> : L'appréciation du juge en cas d'opposition du bailleur a la cession .....</b>	<b>11</b>
<b><u>Section II</u> : En cas d'augmentation du montant du loyer .....</b>	<b>12</b>
<b><u>Paragraphe I</u> : La fixation du montant du nouveau loyer après renouvellement du bail .....</b>	<b>12</b>
<b><u>Paragraphe II</u> : La fixation du loyer en cas de sous-location .....</b>	<b>13</b>

**IIème Partie : Le contentieux de la résiliation des baux commerciaux ..... 15**

**Chapitre I : La détermination des sommes devant être versées au preneur après résiliation du bail ..... 15**

**Section I : Le remboursement des constructions et aménagements ..... 15**

**Paragraphe I : L'autorisation préalable du bailleur ..... 15**

**Paragraphe II : La détermination du montant ..... 16**

**Section II : La fixation de l'indemnité d'éviction ..... 17**

**Paragraphe I : Les conditions ..... 17**

**Paragraphe II : Le montant ..... 18**

**Chapitre II : Les cas de résiliation ..... 19**

**Section I : En cas de non-respect des obligations tenant aux lieux ..... 19**

**Paragraphe I : La résiliation due aux grosses réparations ..... 20**

**Paragraphe II : La résiliation pour préjudice du bailleur ..... 20**

**Section II : En cas de non-respect des obligations de l'article 101 AUDCG ..... 21**

<b><u>Paragraphe I</u> : La résiliation pour défaut de paiement du loyer .....</b>	<b>22</b>
<b><u>Paragraphe II</u> : La résiliation pour inexécution d'une clause du contrat .....</b>	<b>23</b>
<b><u>Conclusion</u> .....</b>	<b>25</b>

## **Bibliographie**

### **Ouvrages généraux**

1. **GUYON (Y.)**, Droit des Affaires, Tome 1 Droit commercial général et Sociétés, 12<sup>ème</sup> édition mise à jour au 1<sup>er</sup> aout 2003, Economica, 1050 p.
2. **HOUIN (R.)** et **PEDAMON (M.)**, Droit commercial, 9<sup>ème</sup> édition, 1990, Précis Dalloz.
3. **LEFEBVRE (F.)**, Contrats et droit de l'entreprise, Mémento Pratique Droit des affaires, 5<sup>ème</sup> édition, 1997.
4. **PEDAMON (M.)**, Droit commercial (commerçants et fonds de commerce, concurrence et contrats de commerce), 1994, Dalloz, 683 p.
5. **RIPERT (G.)** et **ROBLOT (R.)**, Traité de Droit Commercial Tome 1, 17<sup>ème</sup> édition, LGDJ.

### **Ouvrages spéciaux**

1. **BLATTER (J.P.)**, Droit des baux commerciaux, juillet 2000, Dalloz, 552 p.
2. **DEVREUX (A.)**, Les baux commerciaux, De Boeck Université, collection Perspectives immobilières, 1984, 345 p.
3. **LAHAYE (M.)** et **VANKERCKHOVE (J.)**, Les baux commerciaux, Nouvelles, Larcier, 1984, 345 p.

### **Webographie**

1. **DELMAS (A.A.M.)**, Bail commercial, [www.dxa-avocats.com](http://www.dxa-avocats.com).
2. **DIOP (EL H. M.)**, Le bail commercial, [www.google.com](http://www.google.com)
3. **SANTOS (P.)**, Présentation de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, Université de Lomé, Programme de formation en ligne avec le soutien du fonds francophone des inforoutes, 51 p., [www/ohada.com/bibliographie](http://www/ohada.com/bibliographie).