

REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTERE DE LA JUSTICE



CENTRE DE FORMATION JUDICIAIRE



Section Magistrature

Mémoire de fin de promotion

Sujet

Le bail à usage professionnel devant le juge sénégalais

Présenté par :

Papa Sangoné SALL

Sous la direction de :

**Mme Henriette DIOP TALL
Conseiller à la Cour d'Appel de Dakar**

Promotion 2012 - 2014

ABREVIATIONS

Al. :	Alinéa
Art. :	Article
AU :	Acte uniforme
AUDCG :	Acte uniforme portant sur le droit commercial général
Bull. Civ. :	Bulletin civil
CA :	Cour d'Appel
CCJA :	Cour commune de justice et d'arbitrage
C. com. :	Code de commerce
Civ. :	Chambre civile de la Cour de cassation
CGI :	Code général des impôts
COCC :	Code des obligations civiles et commerciales
Com. :	Chambre commerciale de la Cour de cassation
D. :	Recueil Dalloz
D.S :	Dalloz Sirey
J.C.P :	Juris-Classeur Périodique
OHADA :	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du droit des affaires
RTD.civ :	Revue trimestrielle de droit civil
RTD.com :	Revue trimestrielle de droit commercial et économique
Rev. Dr imm :	Revue de droit immobilière
TR :	Tribunal Régional
TRHC :	Tribunal régional hors classe de Dakar
V. :	Voir

SOMMAIRE

INTRODUCTION -----	6
CHAPITRE I : LE CONTENTIEUX DE L'EXECUTION DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL -----	15
SECTION I : LE CONTENTIEUX RELATIF AUX OBLIGATIONS DES PARTIES-----	15
Paragraphe I : En ce qui concerne les obligations du bailleur -----	16
Paragraphe II : En ce qui les obligations du preneur -----	19
SECTION II : LE CONTENTIEUX RELATIF A LA REVISION DU LOYER EN COURS D'EXECUTION DU BAIL PAR LE JUGE -----	22
CHAPITRE II : LE CONTENTIEUX DE LA RUPTURE DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL -----	25
SECTION I : LE CONTENTIEUX DE LA RESILIATION JUDICIAIRE -----	25
Paragraphe I : Le juge et le contrôle du respect des règles de la procédure-----	26
Paragraphe II : Les conditions et effets de la résiliation judiciaire-----	38
SECTION I : LE JUGE ET LE CONTENTIEUX DE LA DELIVRANCE DU CONGE -----	43
Paragraphe I : L'objet du contentieux de la régularité du congé -----	43
Paragraphe II : Le juge et la question du droit au renouvellement -----	45
CONCLUSION -----	62

INTRODUCTION

L'origine de la législation sur les baux commerciaux est étroitement liée à la reconnaissance de la valeur économique du fonds de commerce par la loi du 17 mars 1909¹. Les baux commerciaux représentent un élément capital de la valeur du fonds de commerce, qui est un bien meuble corporel constitué par l'ensemble des biens mobiliers affectés à l'exercice des activités commerciales².

La localisation géographique d'un commerce présente un grand intérêt pour l'entreprise en ce que bien souvent elle est déterminante pour ses performances économiques et financières. Le fonds de commerce est tourné tout entier vers la clientèle par la qualité des marchandises ou des services, par le savoir faire du commerçant, ou encore par l'emplacement du fonds. Dans certains cas, cet emplacement sera même l'élément fondamental du fonds.

La question du bail prend donc naturellement tout son intérêt surtout quand on sait que la quasi totalité des entreprises ne sont pas propriétaires de leurs murs ou du sol sur lequel elles les ont bâtis. Certes, le commerçant peut être propriétaire de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds, mais, le plus souvent, il n'en est que locataire. Ce choix est généralement dicté par des considérations d'ordre fiscal. En effet, les loyers payés par le preneur sont des charges déductibles qui réduisent le montant du bénéfice imposable ou fiscal base de calcul de l'impôt³.

La conclusion d'un contrat de bail est donc incontournable. Ce qui, à certains égards, place le locataire en situation d'infériorité dans le rapport entre preneur et bailleur. Ce mode d'exploitation pose la question de la stabilité de l'activité.

¹ Relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce.

² Jean DERRUPPE, *Les Baux commerciaux*, 2^{ème} éd. Collection Connaissance du Droit, Dalloz 1997 ; Voir l'article 135 AUDCG selon lequel le fonds de commerce est constitué par un ensemble de moyens qui permettent au commerçant d'attirer et de conserver une clientèle.

³ V. art 8 CGI du Sénégal.

Dès 1911⁴, une proposition de loi était déposée pour protéger le commerçant locataire contre la perte de sa clientèle à la suite d'une reprise des lieux par le propriétaire de l'immeuble. La revendication des commerçants reposait, selon DERRUPPE⁵, sur les idées d'abus de droit et d'enrichissement sans cause : le propriétaire qui refuse le renouvellement du bail sans motif légitime, abuse de son droit de propriété et s'enrichit injustement en accaparant tout ou partie de la clientèle que son locataire avait su attirer vers les lieux loués. Les propriétaires répliquaient que la perte subie par le commerçant évincé n'est pas injustifiée car si la clientèle ne le suit pas ailleurs, c'est qu'elle est attirée davantage par l'emplacement du fonds que par les mérites de l'exploitant. A cela, les commerçants rétorquaient qu'en installant un commerce similaire, le propriétaire va bénéficier des efforts accomplis pour créer la clientèle. L'expérience prouvait d'ailleurs que les propriétaires qui refusaient le renouvellement du bail, trouvaient des personnes disposées à verser un « *pas de porte* » important ou un loyer élevé pour bénéficier de la clientèle créée. Les commerçants réclamèrent donc le renouvellement obligatoire de leur bail sauf motif légitime.

Parce que le preneur ne peut être laissé à la merci des humeurs de son bailleur, le législateur français de 1926 trouve une solution transactionnelle. En effet, le propriétaire conserve le droit de refuser le renouvellement en toute hypothèse mais, en l'absence de motifs légitimes de refus, il doit verser au locataire une indemnité d'éviction pour compenser le préjudice subi.

À l'origine, le statut des baux commerciaux était réservé aux seuls commerçants. D'où l'appellation de régime « des baux commerciaux ». Il en était ainsi parce que le législateur, en instituant le bail commercial en 1926, n'avait d'autre intention que d'assurer la stabilité du fonds de commerce⁶. L'idée était qu'en garantissant la stabilité du bail, on évitait le risque de disparition du fonds lié à un éventuel déplacement du commerçant. Un arrêt de la chambre des requêtes l'a d'ailleurs rappelé en ces termes : « *la loi du 30 juin 1926 a eu pour but la protection du fonds de commerce et ne porte atteinte au droit du propriétaire que dans la mesure indispensable pour assurer l'exploitation du fonds : dans cette limite, les juges du*

⁴ La première proposition (loi portant protection de la propriété commerciale) fut déposée à la chambre des Députés du parlement français le 05 décembre 1911 par M. Thalamas, l'adoption du texte définitif étant intervenue le 30 juin 1926.

⁵ Jean DERRUPPE, Les Baux commerciaux précité ;

⁶ Mamadou KONE, *Le nouveau droit commercial des pays de la zone OHADA*, édition LGDJ

fond ont plein pouvoir pour insérer de nouvelles charges dans le bail ou pour modifier les anciennes dans l'intérêt légitime des deux parties »⁷.

En France, cette conception est progressivement remise en cause, la loi de 1926 est abrogée et remplacée par un décret du 30 septembre 1953 lui-même modifié à maintes reprises. Si ces réformes n'ont pas rompu totalement le lien traditionnel entre le droit des baux commerciaux et la qualité de commerçant, ils l'ont tout de même fortement assoupli. Le régime des baux commerciaux a été étendu à diverses catégories de non commerçants notamment les artisans, les établissements d'enseignement, les communes pour les services exploités en régie, les entreprises publiques et les établissements publics industriels et commerciaux ...⁸

En Afrique, une évolution similaire est notée avec la création de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des affaires (OHADA) par le traité signé le 19 octobre 1993 à Port Louis. Cette organisation regroupe des pays pour la plupart anciennes colonies françaises. Sa création se justifie par la prise en conscience qu'un espace économique ne peut pas être pleinement efficace s'il n'est tramé dans un espace juridique cohérent.

C'est donc pour corriger l'insécurité juridique et judiciaire qui prévalait que l'OHADA est mise sur pied. Tout en parlant d'harmonisation, le droit OHADA a pourtant procédé à une unification du droit des affaires dans les Etats parties, distincte de l'harmonisation. En effet, comme le souligne le Professeur Mireille Delmas Marty, l'harmonisation « implique seulement un rapprochement autour de principes directeurs communs, définis de façon plus imprécise, de telle sorte qu'il reste une sorte de droit à la différence (...) »⁹. L'unification suppose des règles précises auxquelles les Etats sont tenus de se conformer à l'identique.

Cette unification selon le professeur ISSA SAYEGH¹⁰ est souhaitable à trois points de vue. D'abord relève-t-il, l'unité du droit a pour première conséquence de réaliser un environnement juridique commun en atténuant voire en éliminant les distorsions des systèmes juridiques qui

⁷ Chambre des requêtes, 21 mai 1935, Gaz. Pal. 1935, 2, p.405.

⁸ V. en ce sens l'évolution retracée par J.P BLATTER, *Les baux commerciaux* 2^{ème} éd., Collection l'Actualité Juridique, édition Le Moniteur, 1996, J. Derruppé, G. Brière De L'Isle, R. Maus et P. Lafarge, *Les baux commerciaux manuel de droit usuel*, D. 1979.

⁹ V. M. D. Marty, M.L Izorche, « Marge nationale d'appréciation et internationalisation du droit : réflexion sur la validité formelle d'un droit commun en gestation, variation autour d'un droit commun », Travaux préparatoires, société de législation comparée, Paris 2001.p77

¹⁰ Issa SAYEGH, « l'intégration juridique des Etats africains dans la zone franc », *Penant* 1997 n°823 p.5 et s

peuvent être à l'origine des déséquilibres économiques. Ensuite, l'unité du droit, surtout si elle émane d'une structure communautaire, présente des avantages sur le plan de la sécurité juridique. Enfin, l'unité des règles de droit applicables élimine les conflits de lois dans les relations commerciales internationales et leurs fâcheuses conséquences pour les plaideurs. En effet, dans la mesure où la loi est identique d'un Etat à un autre de la zone intégrée, il est sans intérêt de rechercher la loi nationale applicable.

Depuis sa création, plusieurs actes uniformes¹¹ ont été publiés dans divers domaines et sont directement applicables dans les Etats membres. Le législateur OHADA poursuivant son objectif d'unification et de simplification du droit des affaires a donc entendu comme le législateur français garantir la stabilité et la permanence de l'entreprise par un accroissement considérable des droits du preneur en vertu de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG)¹².

Le droit OHADA est même allé assez loin en la matière. Soucieux de l'adéquation de son droit avec l'environnement des affaires, le législateur OHADA a révisé l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général du 17 octobre 1997 en y apportant des amendements et d'importantes innovations. Le nouvel Acte Uniforme adopté à Lomé le 15 décembre 2010 réaménage certaines conceptions connues de la commercialité pour encadrer la plupart des intervenants de la vie économique.

L'une des innovations significatives de l'AUDCG concerne la suppression du bail commercial que remplace le bail à usage professionnel¹³ régi par le Livre VI et le Titre I. Il est défini à l'article 103 de l'acte uniforme qui dispose : *« est réputé bail à usage professionnel, toute convention, écrite ou non, entre une personne investie 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 »*.

¹¹Huit actes uniformes ont été adoptés :AUDCG, AUPC, AUA, AUOHC, AUSC, AUVÉ, AUCTMR, AUS et deux sont en cours (sur le droit du travail, et les contrats)

¹² AUDCG : LIVRE III : Bail Commercial et Fonds de Commerce TITRE I : Bail Commercial

¹³ Alors que l'ancien AUDCG du 17 Avril 1997 laissait planer le doute sur le caractère professionnel ou commercial du bail qu'il régissait en assimilant le bail commercial au bail professionnel, le nouvel acte en son article 103 lève l'équivoque en parlant dorénavant de bail à usage professionnel.

La conséquence en est l'élargissement du régime de protection « des baux commerciaux » à des professionnels non commerçants tels que les artisans, mais aussi à toute activité professionnelle. L'enjeu se situe en amont, dans la mesure où le législateur a étendu l'assiette des acteurs de l'entreprise en appréhendant des entrepreneurs du secteur informel qui ne sont pas des acteurs économiques de moindre importance. L'orientation majeure en aval réside ainsi dans le souci de réorganiser avec plus de souplesse le champ d'application du droit au bail, avec des règles spécifiques plus protectrices des intérêts de la plupart des intervenants de la vie économique.

On exclut du statut des baux commerciaux certaines notions proches mais juridiquement distinctes. Il en est ainsi du bail emphytéotique qui est un contrat de longue durée de 18 à 99 ans qui confère un droit réel au preneur¹⁴, de la concession immobilière qui est un contrat souple destiné à donner au preneur un droit de longue durée, mais sans charge pour le bailleur à l'échéance¹⁵, du crédit bail immobilier pour lequel la cour de cassation a décidé qu'il est un contrat de crédit et non de bail, de la convention d'occupation précaire qui n'est autorisée qu'à raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est marqué par d'autres causes, c'est le cas par exemple, d'occupation d'un immeuble voué à la démolition. Ces conventions d'occupation précaire ne sont valables que si elles n'ont pas pour objet d'écarter le droit de l'occupant à la propriété commerciale.

Les articles 101 et 102 de l'AUDCG portent essentiellement sur le champ d'application du bail à usage professionnel. Le bénéfice dudit bail devrait être reconnu au commerçant, industriel ou professionnel qui est dans les lieux en vertu d'un bail précaire demeuré plus de 2 ans sans opposition du bailleur, de demeurer dans les lieux en imposant un bail durable. En outre, les articles 103 et 113 présentent de façon extensive le champ d'application dudit bail.

L'extension qui avait déjà été amorcée dans l'ancien Acte uniforme¹⁶, n'a été véritablement prise en compte que par le nouvel Acte qui, en son article 103, le consacre de façon formelle. En visant le professionnel, le législateur donne la possibilité aux professions de toute nature¹⁷

¹⁴ Jean Pierre Blatter, *Droit des baux commerciaux*, 2^{ème} éd, Collection l'Actualité Juridique, édition Le Moniteur, 1996

¹⁵ *Droit de la gestion de l'immeuble, huitième partie : Baux commerciaux*, Dalloz Action 2000, p 475 et s

¹⁶ Notamment en son article 71.

¹⁷ Concernant les personnes pouvant bénéficier de ce statut, il faut noter une extension large. En effet, le régime s'applique que l'exploitant soit une entreprise personnelle, une société ou un GIE.

et en particulier aux professions libérales d'accéder au bénéfice du statut des baux à usage professionnel. L'article 102 ajoute que « *le régime des baux à usage professionnel est applicable aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à capitaux publics, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur* ». N'en seront exclus finalement que les propriétaires des baux d'habitation. Le critère d'application du statut des baux à usage professionnel est désormais l'affectation du local à un usage professionnel¹⁸. Autrement dit, il n'y a plus à distinguer entre les commerçants d'une part, et les autres professionnels d'autre part. Tous les locaux à usage professionnel bénéficient du statut.

Cette extension du régime des baux commerciaux paraît être justifiée selon le Professeur SAINTOURENS, car « *la disposition d'un local permettant l'exercice d'une activité professionnelle dans des conditions de coût et de stabilité favorables à la prospérité de l'entreprise concerne l'ensemble des acteurs de la vie économique* » et non les seuls commerçants. Si ces derniers ont été privilégiés à l'origine, c'est sans doute en raison d'un choix de politique législative qui reposait sur des justifications autres que de pure logique. Les professionnels non commerçants exploitent leurs entreprises dans les mêmes conditions et avec les mêmes contraintes économiques que leurs homologues commerçants. Certes n'ont-ils pas de fonds de commerce, mais ils disposent d'une clientèle qui mérite protection au même titre que les clients des commerçants.

Le droit OHADA a accru la protection du preneur à travers les innovations qu'à travers les reprises. Le législateur a mis en place des règles impératives qui s'appliquent au bail commercial. Ainsi la technique utilisée à travers l'article 134 de l'AUDCG de conférer un caractère d'ordre public à un certain nombre d'articles énumérés limitativement¹⁹, montre bien la volonté du législateur de préserver une sécurité juridique minimale en la matière²⁰.

¹⁸ Mamadou KONE, *Le nouveau droit commercial des pays de la zone OHADA*, op cité « l'AUDCG substitue purement et simplement le critère professionnel à celui du commerçant... »

¹⁹ L'article 134 AUDCG dispose en effet que « *sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent Acte uniforme* ».

²⁰ Akuété Pedro SANTOS, commentaire livre III de l'AUDCG, *OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 3^{ème} éd. Juriscope 2008, p. 239

L'étude du bail à usage professionnel devant le juge sénégalais est intéressante d'autant plus que la plupart des litiges qu'ont connus les juridictions nationales mettant en cause le droit OHADA et la CCJA ont trait à l'application des baux commerciaux.

Ainsi, comment les règles relatives au bail à usage professionnel reçoivent-elles application devant les tribunaux ? Autrement dit, comment le contentieux relatif au bail à usage professionnel est-il traité par le juge ? Quel est le contenu de ce contentieux ? Quel est le traitement qui lui est réservé ? Et quelle appréciation peut-on en faire ?

Il s'agit des règles applicables au renouvellement du bail d'une part, et des obligations des parties au contrat de bail d'autre part. S'agissant de la validité du renouvellement par tacite reconduction, modalité la plus fréquente dans la pratique, celle-ci a été légitimée à l'article 104 de l'AUDCG. Une précision est faite sur le renouvellement relatif à une durée minimale de 3 ans prévue lorsque le bail est renouvelé pour une durée déterminée conformément aux dispositions de l'article 123 alinéa 3. En cas de renouvellement pour une durée indéterminée, les parties devront prévoir la durée du préavis qui ne peut être inférieur à 6 mois²¹. Les articles qui le régissent font partis des dispositions d'ordre public. Cependant, ce droit ne découle pas automatiquement de l'existence du bail commercial. De même son caractère d'ordre public n'est que de protection, dont le caractère obligatoire est moins absolu car le preneur peut toujours y renoncer lorsqu'il est acquis et le bailleur peut s'y opposer²². Les autres modifications concernant les obligations des parties au bail à usage professionnel que sont le preneur et le bailleur, ont été introduites.

En faveur du preneur, l'article 113 alinéa 2 de l'acte uniforme rend possible l'adjonction à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires relevant d'un même domaine que celui envisagé lors de la conclusion dudit contrat. De même, l'article 111 alinéa 5 introduit le maintien du bail à la dissolution de la société preneuse. Il en est également ainsi du droit de céder son bail à l'acquéreur de son commerce mais aussi de la protection mise en œuvre en cas de changement dans la situation du bailleur comme du locataire. C'est le cas notamment de la vente de l'immeuble objet du bail.

²¹ Article 123 alinéa 4 AUDCG

²² J.P Blatter *Les baux commerciaux* précité, p. 60

En faveur du bailleur, les principales innovations concernent d'abord les demandes de suspension du bail pendant la durée des travaux²³, ensuite les autorisations pour le preneur d'exécuter les grosses réparations incombant au bailleur²⁴, et enfin la fixation du montant des loyers à défaut d'accord suite à une révision²⁵.

D'une manière générale, la réglementation du bail professionnel sécurise les preneurs, contribue à la promotion des intérêts des consommateurs, et sauvegarde les droits du bailleur. Elle organise minutieusement la conclusion, l'exécution et la résiliation du contrat de bail ainsi que les obligations respectives des parties et le droit au renouvellement du bail.

Mais dans le cadre de cette étude qui a une vocation purement pratique, il s'agira pour nous d'exposer plutôt le contenu, le traitement et l'appréciation du contentieux soumis au juge et non le contenu de toutes les règles relatives au bail à usage professionnel.

Par conséquent, les règles ne faisant pas l'objet d'un contentieux récurrent devant les tribunaux ne seront pas examinées. Il en est ainsi des règles relatives à la mutation de propriété et de l'une des parties, de la dissolution de la société preneuse et de certaines prérogatives reconnues au preneur. En effet, en cas de mutation de propriété notamment par la vente de l'immeuble et en cas de décès de l'une des parties, la continuation du bail est consacrée par le législateur. Cependant cette continuité est automatique dans la mutation de propriété²⁶ alors qu'elle doit être provoquée par les héritiers du preneur en cas de décès de ce dernier²⁷. L'alinéa 5 de l'article 111 répare un oubli en envisageant l'hypothèse dans laquelle le preneur est une personne morale dissoute et en cours de liquidation. Le liquidateur prend la place du preneur et exécute ses obligations. La résiliation de plein droit reste une solution ultime ; elle n'interviendra que soixante jours après une mise en demeure restée sans effet²⁸.

²³ Article 106 alinéa 5 AUDCG.

²⁴ Article 107 AUDCG.

²⁵ Article 115 AUDCG.

²⁶ Art. 110 AUDCG.

²⁷ Art. 111 AUDCG.

²⁸ L'article 111 al. 5 AUDCG dispose « *la dissolution de la personne morale preneuse n'entraîne pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité du preneur. Le liquidateur est tenu d'exécuter les obligations du preneur, dans les conditions fixées par les parties. Le bail est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée au liquidateur, restée plus de soixante (60) jours sans effet* »

on peut dire que la mutation de propriété comme le décès de l'une des parties n'affecte pas la continuité du bail avec le nouvel acquéreur ou les héritiers du défunt. Ce qui renforce la stabilité et la sécurité de l'activité du preneur. Stabilité et sécurité visées par le législateur OHADA qui confèrent au preneur certaines prérogatives quant au bail. Le preneur d'un local à usage professionnel a les droits de tout locataire, c'est-à-dire principalement celui de jouir paisiblement des lieux loués. Mais le bail commercial a certaines particularités. Parmi ces dernières, on peut noter la liberté du preneur de sous-louer ou de céder le bail mais également, dans certaines circonstances, celui de changer l'affectation des lieux loués.

Dès lors, les réflexions sur le bail à usage professionnel devant le juge sénégalais consisteront à traiter d'une part le contentieux relatif à l'exécution du bail à usage professionnel relatif aux obligations des parties et à l'intervention du juge en cours d'exécution du bail relativement à la révision du loyer (Chapitre I) et d'autre part le contentieux de la rupture du bail à usage professionnel relativement à la résiliation judiciaire et à la délivrance du congé (Chapitre II).

CHAPITRE I :

LE CONTENTIEUX DE L'EXECUTION DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Le bail est un contrat consensuel qui se forme par la rencontre des volontés concordantes de deux ou plusieurs personnes sans que son existence soit en principe subordonnée à une formalité particulière. Il suffit par conséquent pour qu'il ait contrat de bail que les parties s'accordent sur les éléments essentiels du contrat, même si les modalités accessoires ne sont pas déterminées. En effet, comme dans tout contrat, c'est lors de la formation que les parties s'accordent sur un certain nombre d'éléments en vue de son exécution. En effet, si les parties s'entendent sur le loyer, la forme et la durée du bail, le contrat commence à produire ses effets et dès lors, naît une période pendant laquelle celles-ci seront tenues de son exécution.

Mais en cours d'exécution, le loyer librement fixé par les parties peut être aussi révisé par celles-ci selon leur volonté. A la lumière de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, on peut relever la primauté de la volonté contractuelle quant à la détermination du taux du loyer révisé. En effet, bailleur et preneur sont invités à discuter, négocier, fixer d'accord parties le montant du nouveau loyer. Mais le législateur prévoit un éventuel désaccord entre les parties. C'est la raison pour laquelle il y supplée par l'intervention du juge.

Ainsi, il s'agira pour nous d'étudier en premier lieu le contentieux relatif aux obligations des parties (Section I) et en second lieu l'intervention du juge en cours d'exécution du bail relativement à la révision du loyer pour suppléer les parties à défaut de leur accord (Section II).

Section I : Le contentieux relatif aux obligations des parties

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui crée des obligations à la charge du bailleur et du preneur. Celles-ci sont instituées par les articles 105 à 115 de l'AUDCG. Ces textes mettent respectivement l'accent sur les obligations du bailleur (Paragraphe I) et du preneur (Paragraphe II).

Paragraphe I : En ce qui concerne les obligations du bailleur

Il pèse sur le bailleur trois obligations essentielles : l'obligation de délivrance, d'entretien et de garantie.

L'obligation de délivrance est posée par l'article 105 AUDCG en ces termes : « *le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état* ».

Cette obligation consiste en la mise des lieux ou des locaux à la disposition du preneur en vue de sa jouissance. Elle s'exécute donc par rapport à l'ensemble de la matière convenue entre les parties : la chose elle-même et son utilisation²⁹.

A côté de cette obligation de délivrance qui n'est pas récurrent en juridiction³⁰, le bailleur est également tenu des obligations d'entretien (A) et de garantie (B) qui, quant à elles, sont sources de contentieux devant le juge.

A) L'obligation d'entretien : les grosses réparations

Aux termes de l'article 106 AUDCG, « *le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes* ». Cette obligation se justifie pour permettre l'exploitation du fond de commerce dans les conditions satisfaisantes pour lesquelles les lieux ont été loués. Elle dure tout le temps que dure le bail.

Le législateur OHADA s'est voulu parfaitement clair et précis en définissant la notion de « *grosses réparations* ». Il faut entendre par là celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards³¹. Toutefois, il importe de souligner que cette énumération n'est qu'indicative.

Pendant toute la durée des travaux, le preneur en supporte les inconvénients³². Mais, le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel ce

²⁹ Voir A. P. SANTOS et J. Yado TOE, *OHADA, Droit Commercial général*, Collection droit uniforme africain, Bruylant, Bruxelles, 2002, p. 175.

³⁰ Il faut faire remarquer que le juge sénégalais est rarement saisi des litiges concernant l'obligation de délivrance ; raison pour laquelle nous ne disposons d'aucune décision en la matière.

³¹ Art. 106 al. 3 AUDCG.

³² Art. 106 al. 2 AUDCG.

dernier a été privé de l'usage des locaux³³. Et si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux³⁴. Mais quant est-ce qu'il y a urgence ? Dans l'arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 22 décembre 2000³⁵, le juge a décidé que l'urgence a eu lieu dès lors que la toiture laissait passer l'eau alors que la société locataire utilisait le hangar qui était une dépendance des locaux donnés en bail. Dans cette affaire, la société DAMAG avait mis en demeure le Sieur Memba DRAME afin qu'il procédât à la réparation dudit magasin, celui-ci ayant opposé un refus au motif que le magasin ne fait pas partie de la location. Il sollicita l'autorisation qu'il a obtenu auprès du juge des référés, de procéder à la réparation. La société DAMAS, ayant procédé à la réparation, se voit octroyer le droit à compensation des frais déboursés avec les loyers à payer à raison de 206.587 FCFA par mois.

L'on constate que dans cette décision, le juge des référés a mis en application l'article 107 AUDCG qui veut 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. Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement* ».

La juridiction compétente ne doit cependant pas être saisie prématurément. C'est la solution retenue par le TRHC de Dakar dans ce jugement du 09 novembre 2005. En l'espèce, le juge a été saisi d'une action en suspension d'un bail commercial et ceci pour la durée des travaux liés aux grosses réparations à venir. Les demandeurs ont été déboutés « *aux motifs qu'aucune des pièces fournies ne justifie que les grosses réparations nécessaires et urgentes sont sur le point d'être faites sur l'immeuble objet du bail et en plus, il ne résulte du dossier aucun document qui montre la volonté du bailleur d'entreprendre de tels travaux* ». ³⁶

Toutefois, en cas de résistance du preneur, il est permis au bailleur de s'adresser à une juridiction pour obtenir l'autorisation de faire évacuer les lieux et de procéder aux grosses

³³ Art. 106 al. 4 AUDCG.

³⁴ Art. 106 al. 5

³⁵ CA de Dakar, Arrêt n° 578 du 22 décembre 2000, inédit.

³⁶ TRHC de Dakar, jugement n° 2151 du 09 novembre 2005, inédit.

réparations. Il en est ainsi lorsque les travaux de démolition entamés sur le bâtiment par le bailleur et non contestés par le preneur établissent suffisamment l'urgence³⁷.

En droit français, la question s'est posée de savoir si au moyen d'une convention, les parties peuvent apporter des dérogations à l'article 1720 du code civil imposant l'obligation au bailleur pour mettre celle-ci plutôt à la charge du preneur. Selon la Cour de cassation qui a répondu par la négative, « la réparation des toitures » qui fait partie des grosses réparations incombe exclusivement au bailleur³⁸. Plus largement, pour la jurisprudence, serait illicite toute clause aboutissant à mettre toutes les réparations nécessaires (grosses et menues) à la charge du locataire.

Mais, le juge des référés du TRHC de Dakar a estimé que la stipulation contractuelle mettant certaines grosses réparations (étanchéité relatives aux toitures) à la charge du preneur contrairement aux dispositions de l'article 74 (devenu le nouvel article 106) qui n'est pas d'ordre public conformément à l'article 102 (nouvel article 134) AUDCG, est valable en vertu du principe tiré de la liberté contractuelle et a force obligatoire entre les parties.

B) L'obligation de garantie contre les troubles de jouissance

Le bail, même s'il a un caractère professionnel, demeure un contrat de louage, raison pour laquelle le bailleur est soumis à une obligation de garantie. Le bailleur doit garantir au preneur un usage paisible du local loué.

Aux termes de l'article 109 AUDCG, « *le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés* »³⁹. En d'autres termes, ni le bailleur, ni ses ayants droit et même ses préposés ne peuvent causer des troubles de jouissance au preneur. C'est ainsi que dans sa décision du 28 décembre 2011, le TRHC de Dakar a jugé que le bailleur qui a procédé à la rupture de la fourniture en eaux des locaux loués, a manqué gravement à ses obligations contractuelles en

³⁷ TRHC de Dakar, jugement n° 557 du 07 mai 2014, *inédit*.

³⁸ Civ., 3^{ème}, 11 décembre 1984, Bull. Civ. III, n° 209, p. 164.

³⁹ Il s'est posé la question de savoir si cette liste est limitative ou indicative. Autrement dit, est-elle de nature à intégrer les cas de troubles susceptibles de résulter d'autres personnes à l'instar d'un colocataire du preneur ? Voir A. P. SANTOS et J. YADO TOE, OHADA, Droit Commercial général, Collection droit uniforme africain, Bruylant, Bruxelles, 2002, p. 177.

empêchant aux preneurs d'exercer convenablement leur droit de jouissance sur les locaux loués⁴⁰. De même, par ordonnance n° 2130 du 26 septembre 2005, le juge des référés du TRHC de Dakar a ordonné l'arrêt des travaux entrepris par le bailleur sous astreinte de 100 000 F CFA par jour de retard. En l'espèce, le bailleur s'était mis à édifier des constructions tout au tour du magasin empêchant le preneur de travailler normalement.

Cette solution se comprend aisément. En effet, lorsque le locataire prend à bail un local donné, c'est dans l'optique d'exercer son activité professionnelle dans les meilleures conditions possibles, y tirer le maximum de profit et pouvoir faire face à ses multiples charges parmi lesquelles ses loyers.

Quid des obligations du preneur ?

Paragraphe II : En ce qui les obligations du preneur

Elles sont régies par trois articles de l'AUDCG : l'article 112 pour le paiement du loyer, l'article 113 pour l'exploitation des locaux donnés à bail et l'article 114 pour la conservation des lieux.

A) Le paiement du loyer

Une fois le contrat de bail régulièrement conclu entre les parties, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté⁴¹. En effet, le loyer est la contrepartie de la jouissance des lieux loués. Ce qui fait que l'inexécution est constitutive pour l'une des parties d'une faute.

Etant une créance de droit commun, le preneur est redevable du loyer tout le temps que dure le bail sauf le cas de la perte de la chose louée, par exemple la destruction accidentelle du local. Le preneur ne peut exciper de ce que le bailleur ne satisfait pas à son obligation d'entretenir les lieux loués pour refuser de payer le loyer. Il peut seulement demander la

⁴⁰ TRHC de Dakar, jugement n° 3638 du 28 décembre 2011, *inédit*.

⁴¹ L'alinéa 2 de l'article 112 AUDCG ajoute que le paiement du loyer peut être fait par « correspondance ou par voie électronique ».

résiliation du bail ou se faire autoriser par la juridiction compétente à exécuter les travaux nécessaires à l'entretien pour le compte du bailleur⁴².

Le paiement du loyer est essentiel et le preneur ne peut s'en disposer même en cas de contestation du montant du loyer. La violation des obligations tirées du contrat, notamment le non paiement des loyers, justifie en effet la résiliation du bail⁴³. Et on a constaté que c'est le manquement à cette obligation qui est le plus invoqué pour la résiliation du bail⁴⁴. En effet, l'importance de cette obligation qui pèse sur le preneur est renforcée à travers l'article 133 qui en fait une cause de résiliation du bail.

Il faut relever qu'à travers les décisions analysées que, le juge s'est conformé à la législation en la matière, ce qui est de bonne augure pour le propriétaire toujours désireux de reprendre ses locaux au cas où le preneur ne paie plus ses loyers car cette situation est de nature à lui causer une perte et même dans certains cas, un préjudice surtout dans les cas où les locaux constituent sa seule source de revenus. Il incombe aussi au preneur l'obligation de prendre soin des locaux loués et de les rendre dans un bon état.

B) La remise en état des lieux loués

L'article 113, alinéa 1^{er} AUDCG fait obligation au preneur « *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* ».

⁴² Art. 107 AUDCG.

⁴³ TRHC de Dakar, jugement n° 1392 du 24 décembre 2013, *inédit*.

⁴⁴ En ce sens : TRHC de Dakar, jugement n° 585 du 13 mai 2014, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 330 du 19 mars 2014, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 305 du 11 mars 2014, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 89 du 10 janvier 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 3643 du 28 décembre 2011, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 2249 du 10 octobre 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4449 du 21 octobre 2013, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4438 du 21 octobre 2013, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4477 du 23 octobre 2013, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4272 du 02 octobre 2013, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 556 du 1^{er} février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 557 du 1^{er} février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 712 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 726 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 727 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 728 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 729 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 730 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 732 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 733 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 734 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 752 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 753 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 754 du 08 février 2012, *inédit*.

Une exploitation « *en bon père de famille* » implique que le preneur se conforme à la destination prévue au bail. Ce qui implique que le preneur doit se conformer à la destination prévue au bail. Il ne doit pas en détourner l'usage. Un local pris à bail pour exploiter un fonds de commerce ne saurait par exemple être utilisé à des fins d'habitation.

Quant à la conservation des lieux loués, le principe est posé par l'article 114 AUDCG d'où il résulte que le preneur est tenu aux réparations d'entretien et répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail. C'est dans cette perspective que les parties conviennent, à l'entrée dans les lieux par le preneur d'un versement d'une somme destinée à garantir les frais de réparation locative⁴⁵.

L'obligation pour le preneur de restituer les lieux loués au bailleur en fin de contrat implique en effet qu'il les conserve en bon état de réparation locative afin d'éviter qu'ils subissent des détériorations qui ne résulteraient pas de leur usage normal. Il répond par conséquent des dégradations causées aux lieux soit par lui-même, soit par tout occupant de son chef. C'est ainsi que dans une décision du 22 novembre 2005, le preneur, ayant failli à son obligation de conservation des lieux, a été condamné au remboursement des frais de remise en état⁴⁶.

En résumé, le preneur doit restituer la chose louée dans son état primitif. Si un état des lieux a été dressé au moment de l'entrée en jouissance, les lieux doivent être rendus conformément à cet état. A défaut d'état, le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparation locative et doit les rendre tels. Par conséquent, le preneur, ayant quitté précipitamment les lieux sans avoir fait un état des lieux ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude en invoquant le caractère unilatéral du constant⁴⁷.

⁴⁵ TRHC de Dakar, jugement n° 2210 du 22 novembre 2005, inédit, TRHC de Dakar, jugement n° 850 du 13 mai 2005, inédit.

⁴⁶ TRHC de Dakar, jugement n° 2210 du 22 novembre 2005, inédit.

⁴⁷ TRHC de Dakar, jugement n° 3431 du 14 décembre 2011, inédit.

Section II : Le contentieux relatif à la révision du loyer en cours d'exécution du bail par le juge

Le principe est que le loyer est librement fixé par les parties. Toutefois, en raison du caractère conflictuel qui gouverne parfois les relations entre les parties, il peut arriver que le juge intervienne pour fixer le montant de celui-ci.

La matière du bail professionnel est globalement d'ordre public⁴⁸. Mais la fixation du loyer conserve un caractère contractuel. Il ressort en effet des dispositions de l'article 116 alinéa 1^{er} AU/DCG que les parties fixent librement le montant du loyer.

Au moment de la conclusion du bail, les parties ne subissent aucune contrainte en ce qui concerne le loyer initial dont la fixation résulte du jeu de l'offre et de la demande.

Le principe de la liberté contractuelle applicable permet aux parties de fixer un loyer adapté à l'état de l'immeuble loué ou en mettant sur pieds des conditions de révision qui leur sont convenables. Dans une décision du 05 mai 2003 du tribunal régional hors classe de Dakar, le juge a fait remarquer que le montant du loyer est celui régulièrement et clairement mentionné dans l'original du contrat de bail⁴⁹. C'est l'application du principe, rappelé par le juge, selon lequel le contrat légalement formé crée un lien irrévocable entre les parties qui ne peuvent procéder à sa modification par volonté unilatérale⁵⁰.

Selon l'article 116 alinéa 2 AU/DCG, le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement. L'ancien article 84 alinéa 2 contenait une règle supplétive selon laquelle le loyer est révisable à l'expiration de chaque période triennale. Le nouvel article 116 alinéa 2 n'impose plus la période de trois ans. C'est aux parties désormais de préciser pour combien de temps, elles souhaitent renouveler leur bail et pendant combien de temps le loyer révisé sera valable. Les parties bénéficient de ce fait d'une grande liberté dans la révision du loyer. Il suffit qu'elles usent de cette liberté dans une clause de leur contrat de bail.

⁴⁸ Voir nouvel article 134 AU/DCG.

⁴⁹ Ohadata J-03-211, Societe IFRATELLI ITALIA contre Yoro Mbaye KONATE.

⁵⁰ TRHC de Dakar, jugement n° 3638 du 28 décembre 2011, *inédit*.

Cependant, il arrive qu'un consensus ne soit pas trouvé dans la fixation du taux du loyer ; dans ce cas, celui-ci peut être soumis au juge qui sera tenu de le déterminer.

Lorsque les parties n'ont pas conclu un accord ou alors lorsqu'elles n'ont pas prévu dans leur contrat une clause de révision⁵¹, elles doivent faire recours au juge pour la fixation du loyer révisé.

La révision du loyer en cas de carence de la volonté des parties a un caractère légal, mais elle n'est pas automatique dans la mesure où elle doit être demandée par la partie la plus diligente⁵². Les demandes de révision peuvent intervenir à la demande du bailleur en cas de hausse des prix ou du preneur, cas très peu fréquent de baisse de prix en valeur nominale. Ainsi, le but de la révision est de faire de sorte que le loyer soit en coïncidence avec la valeur locative des locaux.

Par conséquent, la non stipulation d'une clause de révision conventionnelle du loyer dans le contrat de bail ne saurait valoir renonciation à la révision du taux du loyer étant donné le caractère d'ordre public d'une telle disposition.

Avec ce texte, il faut aussi signaler que le juge a un pouvoir large d'appréciation. C'est en considération de la valeur locative que les juges fixent le montant du loyer révisé. Ils tiennent compte en cette matière de certains éléments comme le lieu de situation des locaux objet du bail, de leur superficie, leur état de vétuste et le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires⁵³.

En droit français, l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 tel que modifié par le décret 72-561 du 03 juillet 1972 prescrit que « *les améliorations apportées aux lieux loués en cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, (...), le bailleur en a assumé la charge* ». Ainsi, le bailleur ne peut bénéficier du déplafonnement en invoquant les travaux réalisés par le preneur lorsqu'il n'a pas participé à leur financement. La jurisprudence semble ne pas admettre cette éventualité en droit OHADA. Le TRHC de Dakar affirme en ce sens que, « *conformément aux dispositions de*

⁵¹ On peut s'étonner que la loi exige que l'accord sur le nouveau montant du loyer soit constaté par écrit alors que cette exigence n'est pas formulée pour le bail lui-même.

⁵² Art. 117 al. 1^{er} in fine AUDCG.

⁵³ Art. 117 AUDCG.

l'article 85 (devenu article 117) de l'AUDCG, l'expert n'a pas à prendre en compte l'amélioration des lieux dont la charge est rapportée par le preneur »⁵⁴. Mais par l'emploi de l'adverbe « notamment », le législateur prévoit que lorsque les circonstances l'exigent, le juge peut faire valoir son sens de créativité et de dynamisme du droit en constituant de nouveaux critères.

Il revient aux juridictions, dans le cadre de l'usage de leur pouvoir d'appréciation, de ne pas perdre de vue l'enjeu essentiel de la réglementation du bail à usage professionnel. Il s'agit en tout point de vue de protéger le locataire, la fixation judiciaire du loyer commercial étant liée à la propriété commerciale. S'agissant d'une matière faisant intervenir des notions économiques, les juges peuvent solliciter l'avis d'expert. Ces derniers dans tous les cas établir un rapport fondé sur les éléments d'appréciation déterminés à l'article 117 précité. C'est en ce sens qu'il faut comprendre le jugement TRHC de Dakar qui décide que « *le rapport d'expertise fondé sur des éléments d'appréciation ainsi précisé et sur la surface des locaux peut être homologué valablement et le taux du loyer ainsi déterminée applicable à compter du jugement* »⁵⁵.

En effet, à la lecture de l'article 131 (ancien article 99) AUDCG, « *le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.*

A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut 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 ».

Cette position ne semble équitable. En effet, comment comprendre que la révision du loyer de renouvellement prenne en compte l'état de l'immeuble sans considérer que cet état, apprécié au jour du renouvellement a connu des améliorations du fait du preneur ? Le problème ne se poserait pas si cette amélioration découle des travaux réalisés par le bailleur. Mais lorsqu'elles sont le fait du preneur, on peut regretter que la législation OHADA ne soit pas incitative.

⁵⁴ TRHC de Dakar, jugement n° 153 du 22 janvier 2002, Ohadata J-05-58.

⁵⁵ TRHC de Dakar, Jugement du 2 juillet 2002, Moussa NDIAYE et Seynabou SEYE contre GIE PROMO CINE, Ohadata J-03-49 ; TRHC de Dakar, jugement n° 84 du 10 janvier 2012, *inédit*.

CHAPITRE II :

LE CONTENTIEUX DE LA RUPTURE DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Même si l'application de clauses de reconduction ou de prescriptions légales propres à certains baux a pour effet de les faire subsister durant une longue période, la validité des baux à durée indéterminée n'entraîne pas celle des baux perpétuels. En effet, comme tout contrat, le bail à usage professionnel est un contrat qui est fait pour être exécuté pendant un certain temps. Dès lors, les parties peuvent convenir d'anticiper la fin du contrat par le biais de la résiliation, ou bien c'est l'arrivée du terme qui met fin aux relations contractuelles.

Section I : Le contentieux de la résiliation judiciaire

Le terme judiciaire a disparu de l'intitulé du chapitre VII consacré à la résiliation du bail. L'exigence d'une résiliation judiciaire constituait une source intarissable de litiges et mécontentements de propriétaires que les nombreuses décisions rendues n'avaient pas réussi à dissiper.

Est-ce que la résiliation peut être amiable alors qu'il ressort de l'article 133 qui est une disposition d'ordre public que la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure. Cela contraste avec le contenu de l'article 132 AUDCG qui semble beaucoup plus libéral puisqu'il suggère aux parties la possibilité de s'affranchir des services du juge.

Mais comme l'a déjà souligné le Professeur Akuété Pedro SANTOS, la résiliation reste judiciaire⁵⁶. Elle obéit à des conditions, suivant une procédure et produit ses effets.

⁵⁶ Voir commentaire sous l'article 133 AUDCG, OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés, 4^{ème} éd. Juriscope 2012.

Paragraphe I : Le juge et le contrôle du respect des règles de la procédure

Les règles de procédure mettent en place un ensemble de formalités à accomplir pour qu'un litige soit soumis à l'organe compétent et tranché par celui-ci. C'est ainsi qu'un certain nombre de dispositifs est mis en place pour déterminer le juge compétent qui se prononcera sur le respect de la procédure pour aboutir à la résiliation du bail à usage professionnel.

A) La détermination de la juridiction compétente

Le souci d'harmonisation des législations de différents pays n'ayant pas souvent la même culture juridique n'est pas chose aisée. Or, l'OHADA réunit déjà quatre espaces juridiques et tend à les couvrir davantage⁵⁷. C'est sans doute inspiré par cette diversité spatiale et juridique que pour régler la compétence judiciaire, le législateur communautaire fait appel, par endroit, et de manière récurrente, à divers concepts, tant en ce qui concerne la formation appelée à examiner une prétention que l'expression même de cet examen.

C'est une volonté de respecter la spécificité terminologique des pays concernés par la législation uniforme pour la désignation des institutions administratives ou judiciaires appelées à appliquer les règles uniformes.

Il s'ensuit que, malgré cette volonté, les rédacteurs se sont parfois heurtés à l'impossibilité d'employer des termes précis et spécifiques appartenant à l'organisation judiciaire des Etats parties. Les spécificités nationales donnant lieu, en ce domaine, à une multiplicité de vocables pour désigner le même organe judiciaire, ont conduit les rédacteurs à faire usage de périphrases ou de termes génériques et non spécifiques pour ce faire. A tel point que certaines dispositions d'Actes uniformes se présentent davantage comme celles d'une convention internationale que comme celles d'un texte d'application interne immédiate⁵⁸.

Dans la législation antérieure, le législateur OHADA employait, avec plus ou moins de précision, dans les textes régissant le bail commercial, l'expression « juridiction compétente »⁵⁹.

⁵⁷ Il s'agit de l'espace francophone, l'espace anglophone, l'espace hispanophone, et celui lusophone.

⁵⁸ Joseph Issa Sayegh, « Le bilan jurisprudentiel du droit uniforme OHADA : Incertitudes législatives et turbulences jurisprudentielles », congrès de Lomé 2008, <http://www.institut-idef.org>

⁵⁹ Voir les anciens articles 75, 79, 81, 85, 88, 90, 94, 99, 100 et 101 AUDCG.

Cependant, les précautions prises par les rédacteurs n'ont pas empêché les errements jurisprudentiels, voire les ont provoqués dans certains cas, créant de ce fait une certaine insécurité juridique.

Ainsi, l'alinéa 5 de l'ancien article 101 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, en utilisant le mot jugement (plutôt que « décision ») a alimenté une divergence entre les juridictions dont certaines y voyaient une obligation de saisir le tribunal pour obtenir la résiliation du bail, d'autres estimant, au contraire, que ce terme n'empêchait pas de recourir à la clause résolutoire du bail et à son application devant le juge des référés ou, nécessairement devant les juges du fond.

Aussi le Président du tribunal régional hors classe de Dakar confronté dans sa juridiction au conflit interne de compétence entre le juge du fond et le juge des référés quant à la résiliation du contrat de bail commercial, a requis, par l'organe du Ministre de la justice, l'avis consultatif de la CCJA sur la question de la juridiction compétente en matière de résiliation du bail et, accessoirement, le contenu à donner à la notion de « jugement » dans l'article 101 de l'acte uniforme portant droit commercial général⁶⁰.

En effet, avant l'avènement de l'Acte uniforme portant droit commercial général, la compétence avérée du juge des référés en matière de résiliation du bail commercial est inspirée de trois articles à savoir :

L'article 592 du COCC⁶¹ selon lequel les baux commerciaux ne cessent que par la résiliation constatée exclusivement par le juge des référés à la diligence de l'une des parties, en cas de défaillance de l'autre dans l'exécution de l'une quelconque des obligations,

Ensuite l'article 106 du même code suivant lequel, sauf disposition contraire, les parties peuvent convenir expressément qu'à défaut d'exécution, le contrat sera résilié de plein droit à dater de la notification au défaillant des manquements à sa charge,

Enfin, l'article 247 du code de procédure civile sénégalais qui pose le principe de la compétence du juge des référés dans tous les cas d'urgence et lorsque la décision à intervenir ne fait aucun préjudice au principal.

⁶⁰ CCJA, Avis N°1/2003/EP du 4 juin 2003, Recueil de Jurisprudence N° 1 / Janvier – Juin 2003, p.59. Ohadata J-04-69.

⁶¹ Cet article fait partie de ceux abrogés après l'entrée en vigueur de l'AUDCG (art 584 à 615 COCC sur le bail commercial).

Cette clarté a été remise en cause avec l'avènement de l'AUDCG plus précisément l'article 101. Comme le remarque un auteur, même si la question ne le souligne pas formellement, se pose, en silhouette, la problématique de la compétence du juge des référés en matière d'expulsion du preneur⁶².

Cependant, la CCJA a, dans un avis, renvoyé le traitement de la question de la compétence aux législations nationales tout en précisant la notion de jugement. Elle considère ainsi que sauf dispositions contraires expresses des Actes uniformes fixant des règles propres de procédure désignant spécialement les juridictions pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la « juridiction compétente » relève du droit interne et, en particulier, de l'organisation judiciaire de chaque Etat partie.

En conséquence, les dispositions d'ordre public de l'article 101, alinéa 2 de l'Acte relatif au droit commercial général se référant expressément, en matière contentieuse, à l'expression précitée, il incombe à la juridiction nationale, saisie d'une demande de résiliation de bail commercial, de rechercher dans les règles de droit interne de son Etat si elle est compétente *rationae materiae* pour connaître de ladite demande, étant précisé que le terme « jugement » est utilisé à l'alinéa 5 dudit article dans son sens générique et désigne toute décision de justice.⁶³

Cet avis ne fait que refléter le caractère embarrassant de la polémique et consacre un statu quo qui, à terme, handicapera l'harmonisation voire l'uniformisation recherchée des règles⁶⁴. Aussi des clarifications sont nécessaires pour dissiper ces incertitudes.

La réforme de l'Acte uniforme sur le droit commercial général aurait pu constituer une occasion pour le législateur communautaire de chasser définitivement les démons des turbulences de la jurisprudence et les querelles doctrinales, en tranchant le débat de l'identification de la juridiction compétente en matière de bail professionnel.

Mais l'on constate que le nouvel Acte Uniforme portant sur le droit commercial général a été marqué par le surgissement de la formule « *juridiction compétente statuant à bref délai* »⁶⁵.

⁶² JOSEPH DJOGBENOU commentaire de l'avis N°1/2003/EP du 4 JUIN 2003 de la CCJA : « Quel sort à la compétence du juge des référés en matière de résiliation du bail commercial et de l'expulsion du preneur au regard de l'article 101 de l'AUDCG ? », <http://www.Ohada.com>.

⁶³ CCJA, Avis N°1/2003/EP du 4 JUIN 2003, précité.

⁶⁴ JOSEPH DJOGBENOU commentaire précité.

C'est ainsi que dans le nouvel AUDCG, l'article 106 renvoie à la « *juridiction compétente statuant à bref délai* » pour donner au preneur la possibilité de demander la suspension pendant la durée des travaux si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail. Il en est de même de l'article 107 lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent. L'article 111 renvoie aussi le bailleur à saisir la « *juridiction compétente statuant à bref délai* » pour désigner le successeur dans le bail en cas de pluralité de demandes en cas de décès du preneur. Pour la fixation du nouveau montant des loyers, à défaut d'accord entre le preneur et le bailleur, l'article 117 renvoie aussi à la « *juridiction compétente statuant à bref délai* » ; l'opposition du bailleur à la cession du bail par le preneur s'effectue devant la « *juridiction compétente statuant à bref délai* ». Le contentieux du montant de l'indemnité d'éviction, lorsque le bailleur s'oppose au renouvellement du bail commercial relève également de la compétence de la « *juridiction compétente statuant à bref délai* » aux termes de l'article 126 du même acte uniforme. L'article 132, plus précis, porte le règlement des contestations découlant de l'application des dispositions relatives au bail à usage professionnel, sauf convention contraire des parties, devant « *la juridiction compétente, statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail* ». De même l'article 133 renvoie à la notion de « *juridiction compétente statuant à bref délai* » pour la constatation ou le prononcé de la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef

Cette formule « *juridiction compétente statuant à bref délai* », à peine a-t-elle fait son apparition, qu'elle a commencé à susciter des controverses dans les milieux judiciaires.

A cet égard, certains ont considéré qu'à travers cette expression, le texte communautaire a eu pour ambition de consacrer la compétence d'attribution du juge des référés, comme ce fut le cas dans la législation sénégalaise antérieure⁶⁶.

Le texte communautaire aurait ainsi doté la juridiction des référés d'une compétence dérogatoire qui emporterait éviction des conditions du référé de droit commun (absence de contestation sérieuse, urgence etc.). Il s'agirait d'un référé spécial ou plus précisément d'un «

⁶⁵ Voir les articles 106, 107, 111, 117, 120, 122, 132 et 133 nouvel AUDCG.

⁶⁶ V. ancien art. 592 du COCC.

référé de fond », qui « *n'emprunte au référé que les formes procédurales tandis que les principes généraux qui caractérisent les référés ne (lui) sont pas applicables* ». Même en présence de contestation sérieuse ou en dehors de toute urgence, le juge des référés serait seul compétent pour statuer sur la résiliation du bail professionnel, à l'exclusion de toute autre juridiction⁶⁷. Ainsi, par jugement n° 98 du 26 juillet 2011, le tribunal régional de Saint-Louis s'est déclaré d'office incompétent pour connaître de la demande relative à la résiliation du bail et l'expulsion du preneur aux motifs que « *le nouvel Acte uniforme portant droit commercial général adopté à Lomé le 15 décembre 2010 abrogeant et remplaçant l'Acte uniforme de 1997 prévoit en son article 133 que la juridiction compétente pour la résiliation du bail est celle statuant à bref délai ; que cette compétence n'est pas du domaine de la juridiction de céans qui, dans cette matière, ne statue pas à bref délai* ».

Pour d'autres, le recours à la formule « *juridiction compétente statuant à bref délai* » n'a pas eu pour objectif de régler un problème de compétence juridictionnelle, elle a simplement eu pour ambition de consacrer une règle de procédure, par une accélération du déroulement de l'instance, en dehors de toute idée de règlement de compétence⁶⁸.

Mais dans la pratique, à part quelques décisions qu'on peut qualifier de décisions isolées, en matière de résiliation, les juges aussi bien de fond que des référés retiennent leur compétence.

Mais, lorsqu'il s'agit du juge des référés, il ne prononce ou constate la résiliation et par conséquent l'expulsion du preneur qu'en présence de l'urgence et de l'absence de

⁶⁷ En ce sens, V. T. MONNOU, « *Bref aperçu du bail commercial selon le nouvel Acte Uniforme portant droit commercial général* » disponible à l'adresse suivante : <http://agboyibo-monnou.com/bref-aperçu-du-bailcommercial/> : « (...) on peut conclure que le législateur met en place une juridiction de référé spéciale à l'instar du juge de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution » ; K. GILBERG, « *Mieux légiférer au cœur de la révision de l'acte uniforme relatif au droit commercial général* », in « *Un nouveau droit commercial pour la zone OHADA* », *Dr. prat.*, n° 201, Dossier, mars 2011, p. 55 : « *Une large réflexion a ainsi été menée tout au long du processus sur la notion de juge de l'urgence, le choix de la formule statuant à bref délai permettant de couvrir les Etats membres n'ayant pas de juge des référés* » ; plus récemment, H. DIOP TALL, « *Le bail professionnel Remarques préliminaires* », in Séminaire sur « *les nouvelles dispositions sur le bail professionnel et les sûretés* », Cour d'Appel de Dakar, mardi 13 décembre 2011, p. 5 et s.

⁶⁸ Papa Assane TOURE, « *Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010* », *Revue de l'ERSUMA : Droit des affaires - Pratique Professionnelle*, N° 1 - Juin 2012, Législation.

contestations sérieuses « *vu l'urgence et l'absence de contestations sérieuses, il échet de constater la résiliation du contrat de bail et de faire droit à la demande d'expulsion* »⁶⁹.

C'est ainsi que certains estiment que la répartition jurisprudentielle des « compétences » (pouvoirs) entre le juge des référés (en cas d'insertion d'une clause résolutoire de plein droit dans le contrat) pour constater la résiliation du bail et celle de la juridiction du fond (en l'absence de clause résolutoire de plein droit dans le contrat) pour la prononcer, aurait pu être consacrée législativement⁷⁰. En effet, le renvoi aux législations des Etats laissent toujours persister les distorsions de jurisprudence contraires à l'esprit d'harmonisation de l'OHADA.

Et pourtant, le législateur OHADA, appuyé par la jurisprudence de la CCJA, a adopté une position plus novatrice sur la compétence du juge des référés en matière de règlement des incidents liés à l'exercice des voies d'exécution mobilières. Sur cette matière, la compétence est formellement fixée par l'article 49 de l'AUPSRVE en donnant compétence à la juridiction présidentielle qui n'est rien d'autre que le juge des référés. Ainsi, l'attraction de tous les incidents devant ce juge fait de lui non plus un juge du provisoire, mais un véritable juge de l'urgence et de l'exécution. Elle consacre un élargissement de sa compétence qui porte désormais sur le principal.

Mais, une telle solution est-elle transposable sur le domaine du contentieux relatif au bail à usage professionnel ? À notre avis, la réponse positive ne souffre d'aucune polémique dans la mesure où il est désormais fait obligation à la juridiction compétente de statuer à bref délai et que la compétence du juge des référés répondrait efficacement à l'impératif de rapidité inhérente à la matière commerciale et éviterait le dilatoire.

B) L'observation des formalités préalables

La résiliation judiciaire du bail à usage professionnel doit être effectuée suivant une procédure prévue par l'article 133 de l'Acte uniforme.

⁶⁹ TRHC de Dakar, ordonnance n° 753 du 08 février 2012, *inédit* ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 754 du 08 février 2012, *inédit* ;

⁷⁰ Papa Assane TOURE, « Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 », *Revue de l'ERSUMA : Droit des affaires - Pratique Professionnelle*, N° 1 - Juin 2012, Législation.

a) La mise en demeure préalable de la partie défaillante

Le nouveau droit du bail professionnel attache une grande importance à l'information de la partie défaillante au cours de la procédure de résiliation du bail professionnel.

Aussi, le législateur communautaire a-t-il maintenu un mécanisme classique de l'instance en résiliation du bail⁷¹, à savoir la mise en demeure préalable de la partie défaillante d'avoir à respecter les clauses du contrat dans un certain délai. Aux termes de l'article 133 alinéa 2 du nouvel Acte uniforme « *la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées* ».

La mise en demeure désigne « l'acte par lequel le créancier a manifesté sa volonté d'exiger l'exécution des prestations qui sont dues et, à défaut, de tirer les conséquences légales de l'inexécution des obligations »⁷². Elle constitue, selon le Doyen CARBONNIER, une réclamation destinée à mettre le débiteur « en son tort en lui ôtant tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier »⁷³.

La particularité du mécanisme prévu par l'article 133 du nouvel Acte uniforme est que désormais l'exigence de mise en demeure préalable s'est emparée d'un champ beaucoup plus large.

D'une part, cette exigence légale n'est plus une obligation à la charge exclusivement du bailleur. Le droit de résiliation du preneur étant désormais consacré, l'obligation préalable de la mise en demeure s'applique à toute partie au contrat, qui entend se pourvoir en résiliation du bail.

Ainsi, contrairement à l'article 101 de l'ancien Acte uniforme qui visait « le preneur » comme le seul destinataire de la mise en demeure, l'alinéa 2 de l'article 133 du nouvel Acte uniforme,

⁷¹ Il faut préciser que ce mécanisme n'est pas propre au bail professionnel ; il est prévu dans le cadre du bail à usage d'habitation par l'article 571 du COCC.

⁷² Th. BONNEAU, « Mise en demeure », *Rép. Pr.civ.*, Dalloz, avril 2004, n° 1 ; D. ALLIX, « Réflexions sur la mise en demeure », *JCP* 1977. I. 2844 ; X. LAGARDE, « Remarques sur l'actualité de la mise en demeure », *JCP* 1996. I. 3974 ; MOGRABI, *La mise en demeure*, Thèse, Paris II, 1976.

⁷³ J. CARBONNIER, *Droit civil*, tome 4. *Les obligations*, 22e édition, 2000, *Thémis*, PUF, n° 168.

énonce désormais plus généralement que la mise en demeure doit informer « le destinataire » qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, le juge pourra être saisi aux fins de résiliation du bail.

D'autre part, le préalable de la mise en demeure a désormais vocation à s'appliquer aussi bien lorsque la juridiction saisie prononce la résiliation du bail, en l'absence de toute insertion d'une clause résolutoire dans le contrat⁷⁴, que dans l'hypothèse où elle se contente de constater sa résiliation, en présence d'une clause résolutoire de plein droit⁷⁵.

Ainsi, la juridiction des référés ne peut constater la résiliation, même en présence d'une clause résolutoire de plein droit, qu'après une mise en demeure servie dans les conditions énumérées par l'article 133 du nouvel Acte uniforme précité⁷⁶. Ainsi, la reprise d'un local louée sans servir un commandement resté sans effet dans le délai d'un mois est considérée par la jurisprudence comme une résiliation unilatérale et par conséquent à une expulsion irrégulière pouvant ouvrir droit à la réintégration⁷⁷.

L'exécution effective de cette obligation d'information est largement tributaire de la forme que doit revêtir l'acte de mise en demeure.

Sous l'empire de l'ancien article 101 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, la mise en demeure ne pouvait être délivrée que par « acte extrajudiciaire ».

La lourdeur de ce procédé ainsi que son caractère dispendieux ont incité les rédacteurs du nouvel Acte uniforme à simplifier la forme de la mise en demeure, sans pour autant répudier le recours à un officier ministériel. Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 133 de l'Acte uniforme

⁷⁴ L'exigence de la mise en demeure dans le cas où le juge prononce la résiliation résulte des termes généraux de l'article 133 alinéa 2 du nouvel Acte uniforme portant sur le droit commercial général selon lesquels : « la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ».

⁷⁵ V. article 133 alinéa 4 du nouvel Acte uniforme portant sur le droit commercial général: « le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents ».

⁷⁶ C'est une exigence toujours vérifiée par les juges.

⁷⁷ TRHC de Dakar, jugement n° 1366 du 20 décembre 2013, inédit.

précité que « *la mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire* ».

L'avènement du nouvel Acte uniforme sur le droit commercial général a marqué l'apparition de l'expression « *tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire* » dans la terminologie du législateur communautaire. Cette formule est employée dans plusieurs autres textes issus de la réforme pour traduire la volonté législative d'allègement du formalisme de certains actes. Il en est ainsi de la forme de la cession du bail⁷⁸, de celle du renouvellement du bail⁷⁹, de la forme du congé⁸⁰ ou de la mise en demeure du preneur dans le cadre de l'opposition au droit au renouvellement du bail⁸¹.

Cette formule générique semble viser tout procédé permettant de garantir la réception effective de la mise en demeure par la partie défaillante. Il ne fait pas de doute que le procédé de la lettre recommandée avec accusée de réception ou de la simple lettre dûment déchargée par son destinataire, permet de remplir cet objet spécifique.

Les obligations contractuelles constituent le domaine de prédilection de la mise en demeure. Dans ce cadre, celle-ci a une fonction essentiellement informative. La mise en demeure est en effet destinée à informer le débiteur d'une obligation contractuelle de la volonté du créancier d'en tirer les conséquences qui s'imposent.

C'est pourquoi dans l'instance en résiliation du bail professionnel, la mise en demeure doit obéir à un formalisme presque sacramentel. Selon l'article 133 alinéa 2 de l'Acte uniforme susvisé « *à peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef* ». Ainsi, la validité de la mise en demeure est subordonnée au respect de ces deux conditions cumulatives.

⁷⁸ V. art. 118 du nouvel AUDCG.

⁷⁹ V. art. 124 du nouvel AUDCG.

⁸⁰ V. art. 125 du nouvel AUDCG.

⁸¹ V. art. 127 du nouvel AUDCG.

Il faut d'emblée relever que l'exigence classique de la reproduction des dispositions de l'article 101 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, n'a pas survécu à la réforme. A la place, l'article 133 du nouvel Acte uniforme a prévu l'obligation pour le demandeur en résiliation du bail d'indiquer dans la mise en demeure la ou les clauses et conditions du bail non respectées.

Par ailleurs, l'acte de mise en demeure doit informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente pourra être saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion.

Cette exigence formelle était déjà contenue dans l'ancien article 101 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général. Mais, la particularité du nouvel Acte uniforme réside dans la précision du point de départ du délai d'un mois prévu par la loi, ce délai courant à compter de la réception de la mise en demeure.

Le délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure s'analyse en un « délai d'attente » que le demandeur en résiliation du bail professionnel doit respecter avant de porter son action devant le juge sous peine d'irrecevabilité⁸².

le non respect du délai d'un mois prévu par l'alinéa 2 de l'article 133 de l'Acte uniforme sur le droit commercial doit être sanctionné par une fin de non recevoir. En effet, l'action en résiliation initiée avant l'expiration du délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure est prématurée (le droit d'agir n'existe pas encore).

Quoi qu'il en soit, l'obligation d'indication dans la mise en demeure des conditions du bail violées et d'information du destinataire qu'en cas d'inexécution dans un délai d'un mois à compter de sa réception le juge sera saisi d'une action en résiliation, est prescrite « à peine de nullité » de la mise en demeure.

⁸² TRHC de Dakar, ordonnance n° 4439 du 21 octobre 2013, inédit « Attendu que dans l'exploit portant commandement assignation en référé ..., la dame Faby Dème DIAGNE est citée à comparaitre devant le TRHC de Dakar à l'audience du 21 août 2013 ; qu'il n'est pas contesté qu'entre le 26 juillet 2013, date du commandement et le 21 août 2013 il ne s'est pas écoulé trente jours comme stipulé à l'article 133 AUDCG ».

b) La notification aux créanciers inscrits

En cas d'inscription de créanciers sur le fonds, le législateur communautaire fait obligation à la partie demanderesse en résiliation du bail à usage professionnel de notifier une copie de sa demande en justice aux créanciers inscrits. C'est ce qui résulte de l'article 133 alinéa in fine de l'Acte uniforme. Selon ce texte « la partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance ».

Le nouvel Acte uniforme sur les sûretés a repris la même obligation, en précisant la forme que doit revêtir l'acte de notification. Selon l'article 176 alinéa 1^e de cet Acte uniforme: « le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscription doit notifier sa demande aux créanciers inscrits par acte extrajudiciaire ».

La seule particularité du nouveau texte de l'article 133 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général réside dans la précision que la notification doit porter sur une « copie de l'acte introductif d'instance » alors que le texte primitif visait l'obligation du bailleur de notifier « sa demande aux créanciers inscrits ».

Lorsqu'il existe des créanciers inscrits sur le fonds de commerce, le demandeur en résiliation a l'obligation de leur notifier l'acte introductif d'instance pour leur permettre de préserver leur garantie. Faute par le demandeur d'exécuter son obligation d'information, en principe la décision de résiliation ne devrait pas être prononcée, cette décision ne pouvant intervenir, selon l'article 133 alinéa 5 du nouvel Acte uniforme « *qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits* ».

La formalité de la notification de la demande en justice étant le point de départ du délai d'un mois à l'expiration duquel la juridiction saisie devra statuer, lorsque le demandeur n'accomplit pas cette formalité, ce délai ne court pas. Le non respect de l'obligation d'information des créanciers inscrits devient alors un obstacle au prononcé de la décision de résiliation du bail professionnel. Devant cette situation, quelle attitude la juridiction saisie devrait-elle adopter ?

L'analyse des décisions rendues par le tribunal régional Hors Classe de Dakar permet de constater que les juges sénégalais semblent assimiler le défaut de notification de la demande en résiliation aux créanciers inscrits à l'absence de justification de l'inexistence de créanciers inscrits sur le fonds.

Cependant, les magistrats sont divisés sur la sanction attachée à l'absence de justification de l'inexistence de créanciers inscrits sur le fonds, par la production du certificat négatif.

Certaines décisions, analysant la question sous l'angle de la recevabilité de l'action en résiliation du bail, sanctionnent cette irrégularité par l'irrecevabilité de la demande en justice. Ainsi, un jugement rendu par le tribunal régional Hors classe de Dakar le 5 janvier 2010⁸³ a déclaré irrecevable l'action en résiliation du demandeur au motif qu'il n'a pas produit un certificat négatif pour établir qu'il n'y avait aucune inscription sur le fonds de commerce. Un autre jugement rendu le 19 mai 2009⁸⁴ a énoncé que « *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 ; Qu'en l'espèce le demandeur n'a pas daigné produire un certificat négatif de nantissement et ce, malgré le rabat du délibéré qui a été opéré à cette fin ; Qu'il échet en conséquence de déclarer irrecevable la demande d'expulsion* ».

Un jugement du tribunal régional Hors Classe de Dakar du 14 décembre 2011 a déclaré irrecevable une action en résiliation de bail professionnel au motif que le demandeur n'avait pas respecté son obligation de notification de la demande en justice aux créanciers inscrits⁸⁵.

⁸³ TRHC de Dakar, jugement n° 46 du 05 janvier 2010, *inédit*; dans le même sens, TRHC de Dakar, jugement n° 1081 du 06 avril 2010, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 2537 du 3 novembre 2009, *inédit*; « *Attendu que la demanderesse dans la présente procédure se devait de notifier sa demande aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce ou à défaut produire un certificat de non inscription au registre du commerce et du crédit mobilier pour prouver l'absence de créanciers inscrits ; Que le jugement prononçant la résiliation ne saurait intervenir qu'après l'expiration du délai d'un mois suivant la notification de la demande ; Attendu que la demanderesse n'a pas satisfait à cette formalité ; Que compte tenu du caractère d'ordre public des dispositions de l'article 101 précité, il y a lieu de déclarer la demande en résiliation du bail irrecevable* » ; TRHC de Dakar, jugement n° 1292 du 02 juin 2009, *inédit*; TRHC de Dakar, jugement n° 112 du 20 janvier 2009, *inédit*; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4797 du 19 mai 2008, *inédit*.

⁸⁴ TRHC Dakar, jugement n° 1135 du 19 mai 2009, *inédit*.

⁸⁵ TRHC Dakar, jugement n° 3421 du 14 décembre 2011, *inédit*: « *Attendu qu'il ressort de l'examen des pièces versées par le demandeur que la notification de la demande en résiliation aux créanciers n'a pas été faite ; Qu'il échet de déclarer l'action irrecevable* »

D'autres décisions non motivées, d'après Papa Assane TOURE⁸⁶, moins nombreuses, appréhendent la question de l'obligation d'information des créanciers inscrits comme une condition de fond de la demande en résiliation qu'ils sanctionnent par une décision de débouté au fond.

Quoi qu'il en soit, dès lors que le demandeur n'a pas respecté son obligation d'information à l'égard des créanciers inscrits, l'affaire n'est pas en état d'être jugée, puisque d'après l'article 133 alinéa 5 du nouvel Acte uniforme, la décision de résiliation ne peut être prononcée qu'après l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de la demande en justice aux créanciers inscrits.

Paragraphe II : Les conditions et effets de la résiliation judiciaire

A) Les conditions de la résiliation judiciaire

La résiliation suppose que le bail se termine avant son terme normal, c'est une fin anticipée qui est due à une faute d'une des parties. Dès lors, la résiliation peut résulter soit d'une demande en justice, soit d'une clause résolutoire expresse.

a) La violation des clauses et conditions du bail par les parties

Sous l'empire de l'ancien article 101 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, il a été prévu une attribution spéciale très étroite du droit d'agir en résiliation du bail commercial. Seul le bailleur était habilité à se pourvoir en résiliation.

Mais, cette attribution exclusive au bailleur du droit d'agir en résiliation était de moins en moins acceptable, si l'on sait que le preneur pouvait dans bien des situations avoir intérêt à se délier du contrat de bail, en invoquant une inexécution des obligations du bailleur. Alors, pourquoi, ne pas lui ouvrir la possibilité d'agir en résiliation en excipant d'une défaillance du bailleur ?

⁸⁶ Nous n'avons pas de décisions dans ce sens ; Papa Assane TOURE, « Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 », Revue de l'ERSUMA : Droit des affaires - Pratique Professionnelle, N° 1 - Juin 2012, Législation.

Le nouvel Acte uniforme portant sur le droit commercial général a franchi ce pas, en consacrant le droit de résiliation du preneur. Il résulte de l'alinéa 1^{er} de l'article 133 de cet Acte uniforme que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ».

L'extension de l'attribution du droit d'agir au preneur est particulièrement intéressante, puisque la méconnaissance de toutes les clauses et conditions du contrat de bail professionnel peut désormais donner ouverture à l'action en résiliation. Il en est ainsi notamment lorsque le bailleur ne délivre pas au preneur des locaux en bon état⁸⁷ ou lorsqu'il se garde de procéder, à ses frais, aux grosses réparations⁸⁸. Il en est de même en cas de trouble de jouissance du bailleur.⁸⁹

Mais l'on constate que la résiliation provient le plus souvent de la faute du preneur. Cette notion de faute est définie en droit commun comme un manquement à une obligation préexistante de quelque nature qu'elle soit⁹⁰. Ceci peut résulter par exemple du non-paiement d'un loyer.

A la question de savoir si le non-paiement de loyer peut entraîner la résiliation du contrat de bail, le juge répond par l'affirmative en décidant que le paiement de loyer est une obligation substantielle dont l'irrespect entraîne la résiliation du bail⁹¹.

b) La clause résolutoire

Parmi les clauses et conditions usuelles insérées dans les baux commerciaux, on rencontre souvent la clause dite résolutoire conclue généralement au bénéfice du seul bailleur qui sanctionne l'inexécution par le cocontractant des obligations découlant du contrat.

La tendance des bailleurs est de multiplier ces clauses de résiliation et d'insérer dans le contrat de bail des stipulations prévoyant que cette résiliation jouera de plein droit après une

⁸⁷ V. art. 105 du nouvel AUDCG

⁸⁸ V. art. 106 du nouvel AUDCG.

⁸⁹ V. art. 109 du nouvel AUDCG.

⁹⁰ Art. 119 COCC.

⁹¹ TR de Thiès, jugement n°58 du 09 mars 2006, *inédit* ; CA de Kaolack, n°27 du 02 novembre 2006, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 1724 du 19 juillet 2005, *inédit*.

simple mise en demeure notifiée au locataire d'avoir à remplir ses obligations dans un délai déterminé.

Contrairement à la procédure de résiliation de droit commun, les pouvoirs du juge sont limités. En effet, son rôle se limite à constater que les conditions de la résiliation sont remplies et que celle-ci s'est produite. Il n'a pas de pouvoir d'appréciation. Ces clauses présentent un grave risque pour le preneur, puisque la résiliation du bail, entraînant la cessation de celui-ci, le prive de la vocation même au renouvellement. Les clauses prévoyant que le bail sera résilié si le locataire contrevient à certaines de ses obligations ne peuvent être interdites, car il est naturel que la résiliation sanctionne l'inexécution par l'un des cocontractants à ses engagements.

L'admission expresse du jeu de la clause résolutoire de plein droit est une innovation majeure de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010. Aux termes des dispositions de l'article 133 alinéa 4 du nouvel Acte uniforme « le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit ».

Ainsi la résiliation pour inexécution est placée sous le contrôle du juge. Elle doit être prononcée par le juge. Il en résulte que la clause résolutoire expresse est dépourvue de son effet automatique. Cependant, le rôle du juge est ici limité contrairement à celui qui est le sien à l'occasion de l'action tendant à la résiliation. En effet, même si cela n'est pas précisé par l'article 133, le juge n'a pas le pouvoir d'apprécier la gravité des manquements. Il doit toutefois procéder selon le professeur BLATTER au contrôle de l'existence des conditions du jeu de la clause : l'existence de la clause, l'existence de l'infraction, la délivrance du commandement ou de la sommation et de sa régularité en la forme, l'expiration du délai et la persistance de l'infraction⁹².

Dés lors que ces conditions sont réunies, le juge constate l'acquisition de la clause résolutoire ; il ne la prononce pas, car elle est acquise et existe avant son intervention puisqu'elle résulte d'un mécanisme purement contractuel. Par contre, il prononce l'expulsion, le propriétaire ne pouvant de sa propre autorité, malgré l'acquisition de la clause résolutoire, procéder à la reprise des lieux.

⁹² Jean Pierre Blatter, Droit des baux commerciaux, précité.

B) Les effets de la résiliation judiciaire

La résiliation est la situation juridique du contrat entraînant de plein droit l'expulsion. Les parties seront considérées comme ayant définitivement rompu la relation qu'elles entretenaient.

Le preneur peut volontairement s'exécuter en libérant les lieux. Le législateur communautaire a cependant prévu la difficulté que peut rencontrer le bailleur face à la résistance du preneur qui se maintient sur les lieux au mépris d'une décision d'expulsion ordonnée par le juge. C'est en ce sens qu'il a prévu des condamnations pécuniaires et les incidents relatifs aux cas de reprise d'immeuble.

a) L'expulsion

L'expulsion du preneur suppose que celui-ci ait négligé l'obligation qui résulte pour lui de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail. C'est ce qui résulte d'ailleurs de l'article 133 AUDCG qui exige le respect d'une procédure préalable consistant entre autres en une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées dans un délai d'un mois.

A défaut de paiement du loyer ou 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. Le juge qui prononce ou constate la résiliation du bail en tire toutes les conséquences.

En effet, le juge ordonne l'expulsion du preneur des lieux loués et compte tenu de l'urgence et aussi de l'opportunité, il peut ordonner l'exécution provisoire. L'expulsion constitue une solution inhérente au contrat de bail lorsqu'il s'est révélé que le preneur n'a pas respecté son obligation de payer les loyers.

Le paiement des loyers est une condition sine qua non du bail et son défaut affecterait bien évidemment le bailleur qui a accepté de mettre ses locaux entre les mains d'une autre personne dans un but pécuniaire.

C'est ainsi que conformément à l'article 133 AUDCG, les juges après avoir constaté ou prononcé la résiliation du bail, ont prononcé, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en

demeure⁹³. Dans tous les cas, le juge, après avoir constaté le motif de justification de la résiliation du contrat ou la faute contractuelle établi par le bailleur, décide de la fin du bail et de l'expulsion du preneur. Cette décision, étant régie par une disposition d'ordre public, le preneur qui en fait fi s'expose au paiement d'une indemnité d'occupation.

b) Les condamnations pécuniaires

Aux termes de l'article 115 AUDCG, « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts ».

L'indemnité d'occupation est la sanction financière versée par le preneur qui se maintient dans les lieux loués contre la volonté du bailleur en l'absence de justifications valables. C'est ce qui résulte de la décision du TRHC de Dakar du 20 février 2007⁹⁴ où le juge après avoir rejeté l'opposition de Serigne SALL formée contre le jugement ayant prononcé son expulsion, l'a condamné à payer aux héritiers de Souleymane TIREIRA une indemnité d'occupation égale à la somme de 3.500.000 FCFA, soit 250.000 FCFA par mois pour une période de 14 mois.

Comme le souligne l'article 115 AUDCG, l'allocation d'indemnité d'occupation se fait sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. Ce qui signifie que le paiement de l'indemnité d'occupation ne peut en aucun cas exclure le paiement de dommages et intérêts. C'est ainsi que dans le jugement du 13 mai 2003⁹⁵, après avoir condamné le preneur au versement d'une indemnité d'occupation de 3.388.329 FCFA, le juge a décidé que le maintien du preneur sur les lieux sans justification après le congé qui lui a été servi est constitutif d'une faute, source d'un préjudice direct et certain puisque cette occupation a pu empêcher le bailleur de donner les locaux à bail, il échet de réparer ledit préjudice en allouant au bailleur la somme de 200.000 FCFA à titre de dommages et intérêts.

⁹³ TRHC de Dakar, jugement n° 1662 du 08 août 2006, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 963 du 15 mai 2008, *inédit*.

⁹⁴ TRHC de Dakar, jugement n° 394 du 20 février 2007, *inédit*.

⁹⁵ TRHC de Dakar, jugement n° 850 du 13 mai 2003, *inédit*.

Ainsi, le preneur qui continue d'occuper les lieux au mépris d'une décision d'expulsion s'expose à des condamnations pécuniaires pour une cause autre que celle prévue à l'article 126. Cette cause a trait au versement d'une indemnité d'éviction. Celle-ci est due lorsque le bailleur s'oppose de manière injustifiée à la demande de renouvellement formulée par le preneur.

Section I : Le juge et le contentieux de la délivrance du congé

A l'expiration du terme, le bail ne prend fin que par l'effet d'un congé ou d'une demande de renouvellement.

Paragraphe I : L'objet du contentieux de la régularité du congé

Le congé est l'acte par lequel l'une des parties au contrat de bail manifeste à l'autre partie sa volonté de mettre fin au contrat. C'est un acte unilatéral qui produit ses effets par lui-même.

Il résulte des dispositions de l'article 125 AUDCG que « *dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance* ».

Le congé n'est concevable que dans le cadre d'un bail à durée indéterminée. C'est ce que rappelle ce jugement selon lequel il ne résulte d'aucune disposition de l'acte uniforme, dans le cadre d'un contrat de bail à durée déterminée de servir un congé avant la fin dudit contrat⁹⁶. Cette règle est aussi rappelée par le juge dans sa décision du 19 mars 2014 en ces termes : « *la notification d'un congé n'est pas nécessaire et n'est nullement prévu par le législateur de l'OHADA pour mettre fin au bail professionnel à durée déterminée pour lequel c'est l'arrivée à terme du contrat ou la procédure de demande de renouvellement qui est exigée* »⁹⁷

Par conséquent, le congé servi dans le cadre d'un tel contrat est sans objet⁹⁸, voire superfétatoire⁹⁹ et ne saurait être annulé¹⁰⁰. Ces solutions nous semblent plus conformes aux

⁹⁶ TRHC de Dakar, jugement n° 1380 du 24 décembre 2013, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 3536 du 21 décembre 2011, *inédit*.

⁹⁷ TRHC de Dakar, jugement n° 346 du 19 mars 2014, *inédit*.

⁹⁸ TRHC de Dakar, jugement n° 41 du 04 janvier 2012, *inédit*.

dispositions légales que celle qui voudrait que « *le congé, intervenant dans un cas où des textes d'ordre public l'excluent, est nul* »¹⁰¹. En effet, le congé ne peut faire l'objet d'annulation que lorsqu'il ne satisfait pas aux conditions de fond et de forme requises pour sa validité ; lesquelles tiennent, entre autres, à la qualité de partie, à la forme d'un acte extrajudiciaire et au respect du délai de six mois à l'avance. Par conséquent, ni la violation du droit au renouvellement au bail qui n'est que la possibilité offerte au preneur de contester le congé lequel par ailleurs lui permet de le faire valoir, ni le défaut d'octroi d'une indemnité d'éviction simple prérogative reconnue au bailleur pour paralyser les effets du droit au renouvellement au bail du locataire, ne sont susceptibles de constituer des motifs d'annulation au sens de la loi¹⁰².

Il convient de noter que dorénavant, la loi n'exige plus formellement un acte extrajudiciaire mais une simple notification dès lors que la réception effective par le destinataire est établie¹⁰³ au moins six (06) mois à l'avance¹⁰⁴.

La jurisprudence sénégalaise accorde une importance particulière à ce délai de préavis fixé par la loi. C'est dans ce sens qu'elle a prononcé l'annulation d'un congé servi moins de six mois en violation de l'article 125 AUDCG en rappelant que le congé servi le 16 septembre 2013 doit normalement expirer le 16 mars 2014 et non le 06 février 2014¹⁰⁵.

En tout état de cause, le congé servi au preneur peut faire l'objet de contestation. En effet, selon l'article précité, le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé. Mais, selon une jurisprudence, le simple fait de viser les dispositions du COCC ne peuvent entraîner l'annulation du congé dès lors que les dispositions de la loi ont été respectées¹⁰⁶. De même, le fait d'omettre de mentionner la nature et la description des travaux projetés n'est pas sanctionné par la nullité du congé par l'article 125 de

⁹⁹ TRHC de Dakar, jugement n° 662 du 27 mai 2014, *inédit*.

¹⁰⁰ TRHC de Dakar, jugement n° 557 du 07 mai 2014, *inédit* ; TRHC de Dakar, jugement n° 663 du 27 mai 2014, *inédit*.

¹⁰¹ CA de Dakar, Arrêt n° 21 du 20 janvier 2012, *inédit*.

¹⁰² TRHC de Dakar, jugement n°2366 du 06 décembre 2005, *inédit*.

¹⁰³ TRHC de Dakar, Jugement n° 662 du 27 mai 2014, *inédit*.

¹⁰⁴ TRHC de Dakar, jugement n° 81 du 10 janvier 2012, *inédit*.

¹⁰⁵ TRHC de Dakar, jugement n° 306 du 11 mars 2014, *inédit*.

¹⁰⁶ TRHC de Dakar, jugement n° 3399 du 13 décembre 2011, *inédit*.

l'Acte uniforme¹⁰⁷. Aussi, a-t-il été jugé que la non indication d'un motif du congé comme cause de nullité n'est pas prévue par la loi quoique utile voire nécessaire au bailleur lorsqu'il compte se prévaloir de son droit de reprise prévu aux articles 95 (devenu 127) et 96 (devenu 128) de l'AUDCG sans verser une indemnité d'éviction¹⁰⁸

Mais, le preneur qui entend contester un congé doit le faire dans les délais impartis par la loi sous peine de voir son droit déchu¹⁰⁹. Le juge est souvent amené à sanctionner une demande de contestation de congé servie tardivement. C'est dans ce sens qu'une action en annulation du congé a été déclarée irrecevable pour avoir été intentée presque deux (02) ans après le terme dudit congé¹¹⁰. Cette solution est critiquable en ce sens que comme l'a rappelé une autre décision, « *le défaut de contestation dans le délai du congé n'a pas pour effet d'entraîner l'irrecevabilité de l'action du preneur mais tout au plus la fin du bail* »¹¹¹.

Le défaut de contestation de congé vaut acceptation de la part du preneur, par conséquent, le bail cesse à la date fixée par le congé. En dehors du contentieux trouvant son origine dans la délivrance du congé, le juge est souvent saisi pour régler un contentieux lié au droit au renouvellement.

Paragraphe II : Le juge et la question du droit au renouvellement

Le droit au renouvellement du bail est sans doute le pilier porteur des baux professionnels. Eu à égard à sa complexité, il ne peut manquer d'engendrer des litiges qui nécessitent l'intervention du juge d'où l'intérêt d'examiner les conditions et les effets d'un tel droit.

¹⁰⁷ TRHC de Dakar, jugement n° 381 du 25 mars 2014, inédit

¹⁰⁸ TRHC de Dakar, jugement n°2366 du 06 décembre 2005, inédit.

¹⁰⁹ TRHC de Dakar, jugement n° 20 du 03 janvier 2012, inédit ; TRHC de Dakar, ordonnance n° 4288 du 07 octobre 2013, inédit.

¹¹⁰ TRHC de Dakar, jugement n° 33 du 04 janvier 2012, inédit : « *Attendu qu'il est constant que le congé querellé notifié le 28 novembre 2008 n'a été contesté avant sa date d'expiration le 28 mai 2009 ; que n'ayant formé opposition que le 18 février 2010, soit vingt et un (21) mois après sons terme, le demandeur qui n'a pas agi dans le délai de six (06) mois prévu par l'article 93 AUDCG, se trouve forclos ; qu'il échet de déclarer son action irrecevable* ».

¹¹¹ TRHC de Dakar, jugement n° 264 du 07 février 2007, inédit.

A) Les conditions du droit au renouvellement

Ces conditions sont relatives à la personne du locataire, à l'exploitation qu'on peut appeler conditions de fond (a), mais également à la procédure spéciale que doit suivre le renouvellement du bail qui correspond aux conditions de forme (b).

a) Les conditions de fond

L'article 123 AUDCG dispose que « *le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans* ».

A la lumière de cette disposition, pour prétendre utilement au renouvellement, le bénéficiaire doit être propriétaire du fonds et avoir exploité effectivement une activité professionnelle pendant une durée minimale de deux ans. Par conséquent, le preneur qui ne justifie pas avoir rempli cette durée minimale d'exploitation de l'activité commerciale ne peut prétendre au droit au renouvellement¹¹².

Le droit au renouvellement du bail est attribué au preneur sans autre précision. Cela se comprend puisque le bénéfice du statut du bail à usage professionnel a été étendu aux professionnels non commerçants¹¹³.

Relativement au locataire, le bénéfice du renouvellement appartient au preneur propriétaire du fonds. Il appartient aussi à ses héritiers ainsi qu'au cessionnaire du droit au bail, même si cette cession est postérieure à l'expiration du bail à la condition qu'elle ait été agréée par le bailleur.

En principe, il y a identité entre le locataire et l'exploitant du fonds. Mais en cas de location gérance¹¹⁴, le propriétaire du fonds peut exercer le droit au renouvellement bien qu'il

¹¹² TRHC de Dakar, jugement n° 663 du 27 mai 2014, *inédit* ; TR de Saint-Louis n° 116 du 13 septembre 2011, *inédit*.

¹¹³ Akuété Pedro Santos, « commentaires sous art 91 de l'AUDCG », OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés, p. 249

¹¹⁴ Définie par l'art 138 al. 3 de l'AUDCG comme étant « une convention par laquelle le propriétaire du fonds de commerce, personne physique ou morale, en concède la location, en qualité de bailleur, à une personne physique ou morale, locataire-gérant, qui l'exploite à ses risques et périls ».

n'exploite pas lui-même le fonds. Dans le cas de la sous-location, le droit au renouvellement du sous-locataire autorisé est subordonné à celui du locataire principal c'est-à-dire qu'il peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire¹¹⁵.

En droit Français, en présence d'une sous-location autorisée, le sous locataire bénéficie d'un droit direct au renouvellement à l'expiration du bail principal pour des locaux sous-loués, si du moins cette partie ne forme pas un tout indivisible avec celle conservée par le locataire principal¹¹⁶.

Le droit au renouvellement du bail, destiné à protéger la clientèle du locataire réunie autour des lieux loués, n'a de raison d'être que si ce locataire exploite de manière effective l'activité prévue au bail. Pour être admis donc au bénéfice de la propriété commerciale, le locataire doit justifier d'une exploitation effective et réelle de son activité pendant deux ans au moins. La durée d'exploitation qu'impose l'Acte Uniforme se calcule à compter de la fin du bail en remontant dans le passé ; cette fin du bail coïncidant elle-même avec la date pour laquelle le congé a été donné par le bailleur ou avec le terme d'usage qui suit la demande de renouvellement émanant du locataire. Il en résulte que l'activité doit se poursuivre au moment même où le bail vient de cesser. Il n'est pas nécessaire que cette exploitation ait été personnelle, le propriétaire pouvant recourir à un préposé ou à un gérant libre pour l'exploiter. En cas d'interruption, celle-ci ne doit pas se prolonger au point de faire disparaître la clientèle, question qui relève de l'appréciation souveraine des juges de fond.

Une exploitation effective correspond à une exploitation réelle, ce qui suppose selon les Professeurs AKUETE et YADO un courant d'affaire, d'ailleurs variable suivant la nature du commerce : un commerce de gros draine un courant d'affaires, en termes de clientèle, moindre qu'un commerce de détail¹¹⁷. Comme l'exploitation personnelle n'est pas exigée, le cessionnaire du droit au bail peut donc se prévaloir de l'exploitation du fonds par le cédant pour bénéficier de la propriété commerciale. Il pourra ainsi comprendre dans le délai de deux ans la période pendant laquelle son cédant a exploité le fonds.

¹¹⁵ Voir art. 130 AUDCG

¹¹⁶ C'est ce que précise l'art L 145-32 du c com.

¹¹⁷ Santos Akuté, Toe Jean Yado, *Droit commercial général*, p.187

Après avoir rempli ces conditions de fonds, le renouvellement appelle une procédure spécifique.

b) Les conditions de forme

L'AUDCG fait la distinction selon qu'on est en présence d'un contrat à durée déterminée ou indéterminée. Aux termes de l'article 124 al. 1 AUDCG « *dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail* ».

Cette demande est facultative pour le preneur. Mais s'il veut l'exercer, il doit formuler sa demande dans le délai imparti par l'article 124 sous peine de déchéance. Ainsi lorsqu'une durée est stipulée, le renouvellement est soumis à une procédure dont l'inobservation entraîne la déchéance. Donc même si le droit au renouvellement est accordé au preneur au bout de deux ans d'exploitation réelle et effective, celui-ci devra, dans les trois mois précédant l'expiration du bail, opter expressément pour le renouvellement pour ne pas perdre son droit. C'est ce qu'a décidé la CCJA dans l'arrêt société Ponty SARL c/ société Ponty immobilière SA.

Dans cette affaire, la société Ponty SARL avait conclu un contrat de bail commercial pour une durée de six (6) ans renouvelable à compter du 1^{er} janvier 1995 avec la société Ponty immobilière SA. Estimant que la société locataire n'a pas demandé le renouvellement du bail par acte extra judiciaire au plus tard trois mois avant l'expiration du bail soit au plus tard le 30 septembre 2000 comme l'y oblige l'article 92 (devenu l'article 124 du nouvel AUDCG) et qu'elle est par conséquent déchu de son droit au renouvellement, la société Ponty immobilière SA l'a assigné en expulsion des lieux loués pour violation des dispositions d'ordre public dudit article. Le juge des référés du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar constate la déchéance du droit au renouvellement et ordonne l'expulsion.

La CCJA saisie, rejette la demande de la société Ponty SARL et confirme la décision des juridictions de fond sénégalaises en décidant que le juge des référés est compétent pour constater

la déchéance et prononcer l'expulsion du preneur et qu'en l'espèce le preneur a été déchu de son droit¹¹⁸.

Cette même solution a été retenue par la Cour d'appel de Dakar dans son arrêt du 09 février 2012 d'où il résulte que le preneur qui n'a formulé sa demande de renouvellement que postérieurement à l'expiration du bail arrivée à terme et après la présentation en justice d'une demande d'expulsion le concernant est déchu de son droit au renouvellement^{119/120}

Le bailleur à qui la demande est adressée doit faire connaître sa réponse au plus tard un mois avant l'expiration, sinon il est réputé avoir accepté le principe de renouvellement¹²¹.

Quoi qu'il en soit, si le renouvellement est accepté expressément ou tacitement (par le silence gardé par le bailleur en présence d'une demande de renouvellement jusqu'à expiration du délai fixé pour la réponse) par les parties et sauf accord différent de celles-ci, la durée du nouveau bail est fixée à trois ans. L'article 129 AUDCG précise qu'il prend effet à compter de l'expiration du bail précédent si celui-ci est à durée déterminée, ou à compter de la date pour laquelle le congé a été donné si le bail précédent est à durée indéterminée.

A) Les effets du droit au renouvellement

En matière de bail à usage professionnel, la loi reconnaît au bailleur le droit de refuser le renouvellement du bail. Ce refus de renouvellement peut se faire sans indemnité d'éviction s'il est justifié (a). Dans le cas contraire, il donne droit à une indemnité d'éviction (b).

a) Le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction

Le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction est sans doute le domaine dans lequel se manifeste le plus fortement le conflit entre le propriétaire de l'immeuble et le propriétaire du fonds de commerce, locataire dudit immeuble. Mais, cette possibilité de refus de renouvellement du bail sans paiement d'indemnité d'éviction, accordée au bailleur, est strictement encadrée.

¹¹⁸ CCJA arrêt n° 5 du 30 mars 2006, juriscope. Org.

¹¹⁹ CA de Dakar, Arrêt n° 56 du 09 février 2012, inédit.

¹²⁰ V. également CA de Dakar, Arrêt n° 47 du 02 février 2012, inédit « est déchu également de son droit au renouvellement le preneur qui n'a élevé des contestations contre le congé donné le 16 février 2007 et devant prendre effet le 30 août 2007 que le 26 août 2008 ».

¹²¹ Art 124 al. 3.

Ainsi le législateur OHADA vise deux motifs de refus : l'un concerne le comportement du locataire (1), l'autre le local (2).

1) Le refus de renouvellement sans indemnité pour faute du preneur

La protection du preneur saute lorsqu'il commet une faute dans la jouissance de la propriété commerciale. Mais il ne s'agit pas de n'importe quelle faute. Ainsi un motif grave et légitime est exigé, et le bailleur devra avant d'intenter quoi que ce soit mettre en demeure le preneur à faire cesser ce motif.

a) L'exigence de motif grave et légitime

L'article 127 de l'AUDCG permet au bailleur de refuser le droit au renouvellement du bail sans verser d'indemnité « *s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant* ». Ce refus joue dans tous les cas et prive le locataire de toute indemnité. Compte tenu du principe d'indivisibilité du bail, les motifs graves et légitimes retenus à son encontre lui feront perdre ses droits sur la totalité des lieux loués sans distinction possible entre les commerces exercés dans les locaux.

La notion de motif grave et légitime doit être distinguée de la dénégation du droit au statut. En effet, le congé pour motif grave et légitime est délivré dans le cas où normalement le locataire aurait droit au renouvellement du bail s'il n'avait pas commis la faute qui lui est reprochée. Au contraire, dans le cas du congé comportant dénégation du droit au statut, il ne s'agit pas d'une faute du preneur mais de l'absence d'un élément objectif à l'existence duquel est subordonné le bénéfice du statut des baux commerciaux¹²².

Selon l'article 127 précité, ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité. Ce texte présente l'avantage de définir la notion de « *motif grave et légitime* », mais ne distingue pas entre la cessation volontaire et l'interruption involontaire de l'exploitation de l'activité¹²³.

Le législateur vise la cessation de l'exploitation sans raison sérieuse et légitime. En effet, si le locataire cesse d'exploiter, sa clientèle disparaît. Il ne mérite donc plus ici une **protection**

¹²² J.P Blatter, Droit des baux commerciaux, 2ème éd, précité

¹²³ Akuété Pedro Santos, OHADA *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 3^{ème} éd. 2008.

particulière. En réalité, il ne s'agit pas à proprement parler d'un défaut de renouvellement, mais de l'absence de l'une des conditions nécessaires à l'application du statut des baux commerciaux.

Le motif grave et légitime peut être la violation d'une obligation contractuelle. Travaux ou changement de destination des lieux loués sans autorisation du bailleur, dégradations diverses, sous-locations interdites, caractère immoral de l'activité exercée et surtout non paiement ou paiement irrégulier des loyers et défaut d'exploitation du fonds sont les manquements les plus souvent invoqués¹²⁴. Le motif peut aussi ne pas tenir strictement à la violation d'une obligation contractuelle : par exemple, la cour de cassation considère que le refus de renouvellement peut être invoqué à la suite de violences exercées par le locataire sur le bailleur ou encore en raison de l'émission de chèque sans provision¹²⁵. Ce motif tiré d'une faute extracontractuelle est surprenant de prime abord mais s'explique sans doute par le caractère exorbitant de l'avantage que constitue la propriété commerciale, qui doit être réservée à ceux dont le comportement est irréprochable.

Il doit s'agir d'un motif invoqué contre le preneur sortant ce qui interdit de se prévaloir d'une infraction commise par son prédécesseur, mais les manquements commis par le conjoint du locataire, ses enfants ou préposés, son sous-locataire ou son locataire gérant pourront être invoqués. Le motif doit également être grave et justifier le défaut de renouvellement du bail. C'est en cela qu'il est légitime. La jurisprudence retient en ce sens que les infractions mineures ou acceptées tacitement par le bailleur ne sont pas suffisamment graves¹²⁶. Mais un seul motif peut suffire puisque le législateur OHADA emploie le singulier.

Selon le professeur Defossez, la plupart des causes de non renouvellement sans indemnité pour violation d'une obligation contractuelle sont aussi des causes de résiliation du bail. Mais elle admet que la résiliation suppose un manquement beaucoup plus grave que le non renouvellement. Ainsi, en cas de retard persistant dans le paiement des loyers, il est fréquent que la résiliation ne puisse être obtenue parce que le locataire a toujours acquitté, le plus tard possible, le minimum strictement indispensable pour demeurer dans les lieux loués. A défaut de

¹²⁴ F.D Défossez, Droit commercial, précité.

¹²⁵ Civ. 3 nov.1975, D.1976 IR.38 : même si le loyer est payé ultérieurement, l'émission de chèque sans provision est une faute distincte du non paiement du loyer, qui a détérioré de façon irréversible, les rapports entre le bailleur et son locataire.

¹²⁶ Civ. 3^{ème} 05 jan.1993, Revue loyers 1993, p 201

provoquer la résiliation, ce type de comportement justifie à l'expiration du bail le refus de renouvellement¹²⁷.

Le refus de renouvellement pour motif grave et légitime constitue ainsi un obstacle au droit de renouvellement du preneur. Il appartient donc au bailleur qui l'invoque d'en rapporter la preuve. Le législateur et la jurisprudence précisent en effet que le refus n'est accordé au bailleur que s'il justifie d'un motif grave et légitime. La preuve à la charge du bailleur doit porter à la fois sur l'existence du motif qu'il invoque et sur sa gravité de telle sorte que le fait de faire allusion pour la première fois à l'existence de motif grave et légitime pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'éviction ne pourrait prospérer¹²⁸.

β) L'exigence d'une mise en demeure préalable du preneur

Pour éviter un « effet de surprise » au locataire, le motif grave et légitime ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser¹²⁹.

Cette exigence a pour conséquence que si l'infraction cesse dans les deux mois qui suivent la mise en demeure, elle ne produira plus son effet exonératoire : par exemple, les termes de loyers en retard sont payés, l'exploitation suspendue reprend, il est mis fin à la sous-location non autorisée...¹³⁰ Il faut d'ailleurs souligner qu'en parlant d'inexécution d'une obligation substantielle ou de cessation d'exploitation, la loi utilise une expression très large qui vise non seulement les faits d'omission tels le non paiement des loyers ou la non-exécution de réparations à la charge du locataire mais aussi les faits de commission tels que la sous-location ou les modifications apportées à l'état des lieux ou au genre de commerce pratiqué sans autorisation.

¹²⁷ Françoise Dekeuwer Defossez, *Droit Commercial*, précité

¹²⁸ TRHC de Dakar, jugement n° 312 du 11 mars 2014, *inédit*.

¹²⁹ CA Dakar, 16 août 2002, N° 400, Ohada.com/Ohadata J-05-61 : « le bailleur qui invoque comme motif grave et légitime à l'encontre du preneur le cumul de plusieurs mois de loyers arriérés, doit encore prouver qu'il a effectué des diligences pour quérir le loyer et qu'il a mis en demeure le preneur de devoir cesser le manquement aux obligations que le lui impose ».

¹³⁰ Voir AUBRY et RAU, *Droit civil français V 2, Baux commerciaux*, précité

Le grief invoqué à l'appui du refus de renouvellement doit être mentionné dans le congé avec refus de renouvellement ainsi que dans la mise en demeure préalable ou concomitante¹³¹. La jurisprudence absolument constante décide que le bailleur peut invoquer à l'appui du refus de renouvellement et en cours de procédure un motif connu de lui ou né postérieurement à la signification du refus de renouvellement ou même de l'offre de renouvellement. Ainsi, le bailleur ayant offert le renouvellement du bail peut, même s'il avait eu lors de cette offre, connaissance de la situation, ultérieurement se rétracter sans payer d'indemnité s'il établit que les conditions d'application du statut ne sont pas remplies¹³².

Ainsi, la mise en demeure est une exigence que doit respecter le bailleur pour pouvoir mettre en échec le droit de renouvellement du preneur. Cependant la jurisprudence a tracé une limite à l'exigence légale. Elle admet ainsi que la mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque l'infraction peut être considérée comme irréversible¹³³. La mise en demeure est également inutile lorsque le locataire ne remplit plus l'une des conditions pour pouvoir prétendre à la propriété commerciale.

En revanche, elle redevient nécessaire lorsque sont invoqués en cours de procédure des motifs nouveaux, graves et légitimes qui n'ont été révélés ou qui ne se sont produits que postérieurement à l'acte qui a mis fin au bail précédent. Alors pour conforter le refus de renouvellement qu'il avait précédemment exprimé ou pour revenir sur son acceptation de principe, le bailleur doit, à coup sûr, faire signifier au preneur la mise en demeure¹³⁴.

En résumé, le preneur évincé devra quitter les lieux sinon il paiera une indemnité d'occupation. C'est l'illustration pertinente de la prééminence du droit réel du propriétaire sur son bien.

Le bailleur peut en outre, sous certaines conditions strictes, liées à l'immeuble objet du bail, reprendre son immeuble sans payer d'indemnité au preneur.

¹³¹ François Givord, « refus de renouvellement sans indemnité d'éviction », *J.C.P. : Droit commercial, fonds de commerce Traité* fasc. 1350 et s

¹³² V. Civ. 3^{ème} 10 janvier 1996 : *Juris-Data* n°000017 ; *Bull. Civ. III*, n°6

¹³³ Civ.11 juin 1997, *JCP*, éd E, 1997, p 895

¹³⁴ V. AUBRY et RAU, *Droit civil français V 2, Baux commerciaux*, précité

2) Le refus de renouvellement sans indemnité pour motif tenant aux locaux

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction dans des conditions exclusives de tout manquement du locataire à ses obligations. Il s'agit des hypothèses de reprise pour construire et celle pour habiter qui font échec à la propriété commerciale du preneur.

a) Le droit de reprise du bailleur pour reconstruire

Aux termes de l'article 127 sus visé, le bailleur peut également s'opposer au renouvellement du bail, sans paiement d'indemnité *« s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés »*.

Notons qu'à la différence de son homologue français le législateur OHADA ne vise pas expressément l'immeuble insalubre menaçant ruine ou la reprise pour surévaluer. Donc peut-on prétendre que le bailleur peut même sans justifier le caractère vétuste ou dangereux de l'immeuble exercer son droit de reprise pour reconstruire. Cette reprise sans indemnité est rare car le législateur donne un droit de priorité au preneur sur l'immeuble reconstruit.

En effet, selon toujours l'article 127 *« le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.*

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus ».

A la lumière de cet article, on peut déduire que le bailleur n'est tenu d'aucune obligation de reconstruire. Bien mieux en cas de reconstruction de l'immeuble, le constructeur (qui peut être le propriétaire ou son ayant droit) n'est pas tenu de prévoir les mêmes locaux objet du bail, mais à charge pour lui de régler une indemnité d'éviction au preneur.

En pratique, l'exercice du droit de priorité est de l'initiative du locataire. Celui-ci doit en quittant les locaux, au plus tard dans les trois mois qui suivent (et s'il veut bénéficier de ce droit) notifier au propriétaire sa volonté d'user de son droit de priorité en faisant connaître son nouveau domicile.

Le bailleur qui a reçu la notification du locataire doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le preneur qu'il est prêt à lui consentir un nouveau

bail. En cas d'inaction du locataire avisé, passé le délai de trois mois, le propriétaire pourra disposer du local. Il peut ainsi le vendre, le louer à un autre locataire ou l'occuper lui-même. Lorsque l'immeuble reconstruit possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés, ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins que ces derniers. De même lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, préférence est faite aux titulaires de baux les plus anciens¹³⁵.

En tout état de cause, le bailleur n'a pas véritablement un droit de reprise sans indemnité car si après construction il ne propose pas un local au preneur dans l'immeuble construit ou si par exemple il transforme l'immeuble en lieu d'habitation, il sera obligé de payer une indemnité d'éviction. C'est dans ce sens que le TRHC de Dakar a jugé qu'en cas de reprise pour reconstruction, l'indemnité d'éviction peut être due lorsque la construction projetée est incompatible avec l'activité du preneur ou si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail. La CCJA rétorque que le locataire est non seulement fondé à obtenir une indemnité d'éviction préalable à son expulsion, mais à demeurer dans les locaux jusqu'au début des travaux¹³⁶.

Lorsque le bail porte sur un terrain nu, le droit de reprise peut être exercé par le propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie du terrain, mais seulement pour la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement cessation de l'exploitation du locataire, le bailleur ne peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction qu'en offrant un nouveau local, situé à un emplacement équivalent¹³⁷.

Hormis la reprise pour construire, le bailleur dispose également lui et sa famille d'un droit de reprise pour habiter dont l'étendue et la portée doivent être précisées.

β) Le droit de reprise du bailleur pour habiter

Le droit de reprise pour habitation personnelle a été consacré dans les termes les plus larges par la loi du 30 janvier 1926 au profit du propriétaire, de son conjoint et de leurs parents en ligne directe. Ce droit portait sur tous les locaux commerciaux sans distinction et son exercice n'était

¹³⁵ Art 145-20 C.COM

¹³⁶ V. TRHC de Dakar n° 1712 du 25 oct. 2000 et CCJA n° 33 du 26 mai 2005, Juriscope. Org.

¹³⁷ Art. L145-18 C.COM, voir aussi Ripert et Roblot, *droit commercial* précité.

soumis à aucun contrôle a priori. Le propriétaire qui exerçait ce droit bénéficiait d'une « présomption d'intérêt légitime »¹³⁸. La seule garantie du locataire résidait dans la possibilité pour lui de prouver a posteriori le caractère éventuellement frauduleux de la reprise. Le décret du 30 septembre 1953 et l'évolution qui a suivi limiteront de façon considérable ce droit de reprise.

En droit OHADA, la reprise pour habiter est consacrée par l'article 128 de l'AUDCG, il a toujours pour objet de permettre le logement du propriétaire ou de sa famille. Mais ici aussi son domaine d'application est très restreint. En effet, la reprise ne peut être exercée que sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux.

Cependant, cette disposition peut soulever une difficulté de fait concernant la distinction entre locaux principaux et locaux d'habitations accessoires. La distinction est le plus souvent simple s'il s'agit par exemple d'un magasin sur rue avec local d'habitation en étage ; elle peut être moins évidente dans le cas de bureaux situés dans des appartements. En fait, il n'y aura aucune difficulté si les stipulations du bail font mention expresse d'un local d'habitation accessoire des locaux principaux. A défaut de précision dans le bail, la nature des locaux pourra être déterminée par le juge faisant appel à un expert. Ainsi, les autres locaux accessoires, lorsqu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ne peuvent être repris.

Pour les locaux principaux, le bailleur doit donc offrir le renouvellement ou procéder dans les formes normales des congés. Le loyer de ces locaux principaux sera fixé soit à l'amiable, soit par le juge « compte tenu du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit, dans l'exercice de son activité. Il ne s'agit cependant pas, selon le professeur BLATTER, d'apprécier le préjudice du locataire à proprement parler, mais de déterminer le loyer des locaux restants, conformément à la valeur locative¹³⁹.

Dans tous les cas, cette reprise n'est pas possible selon le législateur OHADA que si le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux, ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible¹⁴⁰. Le trouble visé est une question de fait souverainement appréciée par les juges du fond. En définitive, la reprise pour habiter sans

¹³⁸ François Givord, « refus de renouvellement sans indemnité d'éviction », précité.

¹³⁹ Jean Pierre Blatter, *Droit des baux commerciaux*, précité

¹⁴⁰ Art. 128 in fine de l'AUDCG

indemnité prévue par l'acte uniforme ne concerne que les locaux à usage d'habitation non indispensables.

Pour les bénéficiaires de cette reprise, l'article 128 vise le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ceux de son conjoint. Il faut souligner que l'AUDCG ne prévoit pas la reprise à des fins industrielles, artisanales, commerciales ou professionnelles. Dans tous les cas, le bénéficiaire de la reprise ne doit pas avoir de logement correspondant à ses besoins normaux.

En droit français, l'article L 145-22 du Code de commerce ajoute que le bénéficiaire doit occuper les lieux dans un délai de six mois à compter du départ du preneur évincé et pendant une durée de six ans sauf motif légitime. A défaut, le locataire aura droit à une indemnité d'éviction en rapport avec les locaux repris. Cette indemnité sera à la charge du bailleur et non du bénéficiaire.

S'il est établi que le bailleur n'a exercé les droits qui lui sont conférés que dans le but de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice subi. Il s'agit de tous les cas dans lesquels le bailleur donne congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité. On voit mal toutefois où peut résider la fraude s'il est jugé que le congé est justifié pour un motif grave et légitime ou au contraire qu'il ne l'est pas, le preneur ayant alors droit à l'indemnité d'éviction.

b) Le refus de renouvellement avec indemnité d'éviction

La propriété commerciale ne confère pas au locataire un droit absolu au renouvellement. Le bailleur peut, en toute circonstance, refuser de conclure un nouveau bail, sous réserve de payer une indemnité compensatrice du préjudice subi par le locataire. Il y a donc un droit à indemnité qui supplée le droit au renouvellement refusé sans motifs légitimes par le bailleur au preneur. Son montant nécessite un accord entre les parties à défaut il sera fixé par le juge.

1) Le droit à indemnité du preneur évincé

Le refus injustifié du bailleur de renouveler le bail est considéré comme un acte fautif donnant lieu à réparation. C'est dans ce sens que dans sa décision du 13 décembre 2011, le TRHC de

Dakar a rappelé que *le refus manifeste du bailleur de renouveler le bail au preneur qui en a droit ouvre droit à une indemnité d'éviction*¹⁴¹.

La pratique puis les textes ont donné à cette réparation le nom d'indemnité d'éviction¹⁴². Pour que le locataire ait droit au paiement de l'indemnité, il faut d'une part que le bailleur refuse le renouvellement et, d'autre part que le locataire réunisse les conditions du droit au renouvellement, puisque l'indemnité d'éviction constitue la contrepartie de sa perte¹⁴³. Ainsi, seul peut se prévaloir de cette indemnité le preneur qui est en mesure de justifier de l'accomplissement des conditions générales requises pour l'application du statut des baux à usage professionnel et de l'accomplissement des conditions spéciales requises pour l'exercice de la propriété commerciale. Il suffit ici donc de renvoyer à ce qui a été dit à propos des conditions du renouvellement. Le locataire a droit à cette indemnité, y compris lorsqu'il a régulièrement donné son fonds en location gérance. Ce droit se transmet aux héritiers du locataire. Ces conditions remplies, l'intéressé est en droit d'agir contre le bailleur c'est-à-dire l'auteur du refus de renouvellement.

L'article 126 de l'AUDCG vise le bailleur et non le propriétaire de l'immeuble, quant aux personnes tenues de payer l'indemnité. Cette dernière est donc due par celui qui refuse le renouvellement. C'est ainsi qu'est bailleur le locataire principal à l'égard du sous locataire¹⁴⁴. Lorsqu'il y a démembrement de la propriété, l'indemnité est à la charge de l'usufruitier. Si l'immeuble est en indivision et que seul l'un des co-bailleurs ait refusé le renouvellement, la chambre civile de la Cour de Cassation française décide que c'est ce dernier qui doit payer la totalité de l'indemnité¹⁴⁵.

En cas de vente postérieurement au refus de renouvellement, le paiement de l'indemnité d'éviction incombe au vendeur, puisque c'est le congé qui a mis fin au bail et que cette indemnité constitue une dette personnelle du bailleur qui ne se transmet pas à l'acquéreur¹⁴⁶. Dans le cadre toujours de la vente immobilière, les parties insèrent souvent une clause spéciale subrogeant l'acquéreur dans le paiement de l'indemnité d'éviction. Une telle clause n'est valable

¹⁴¹ TRHC de Dakar, jugement n° 3399 du 13 décembre 2011, *inédit*.

¹⁴² G. Ripert et R. Roblot, *Traité de droit commercial : acte de commerce, propriété industrielle, concurrence, sociétés commerciales* tome1, 17^{ème} éd. LGDJ.

¹⁴³ Jean Pierre Blatter, *Droit des baux commerciaux*, 2^{ème} éd, précité.

¹⁴⁴ Art. 130 AUDCG

¹⁴⁵ Civ. 3^{ème}, 3 mai 1969

¹⁴⁶ Civ. 3^{ème} 25 avril 1968, JCP 1968 éd G.

qu'entre les parties ; elle n'est donc pas opposable au locataire, qui conserve son recours contre le vendeur. Le locataire peut quitter les lieux avant le paiement de l'indemnité. Dans ce cas, il devra d'abord mettre en demeure le bailleur de procéder à un état des lieux de sortie. Ensuite il devra remettre de façon officielle les clefs au bailleur. Certes, cette remise est liée au paiement de l'indemnité d'éviction ; mais le locataire peut avoir intérêt à s'installer déjà ailleurs et continuer à exercer son commerce en attendant le paiement de l'indemnité. Cependant, se posera la question de la détermination du montant de cette indemnité. Un accord amiable étant la plupart du temps improbable entre les parties, l'indemnité est presque toujours fixée par le juge.

2) La fixation de l'indemnité d'éviction

L'AUDCG ne fixe pas de montant minimum pour l'indemnité d'éviction. On peut s'étonner que l'idée de protection des fonds de commerce et des clientèles en général qui est à la base de la réglementation des baux commerciaux n'ait pas également prévalu dans l'indemnisation des preneurs évincés à travers des dispositions leur garantissant un montant minimum pour l'indemnité d'éviction. Si l'on admet que dans le bail c'est le bailleur qui est la partie la plus forte économiquement, il est à craindre que la pratique enregistre des indemnités dérisoires parce que librement négociées, et débouche finalement sur un exercice trop libéral du droit de refus du renouvellement¹⁴⁷.

L'article 126 al. 2 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, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ».

A la lumière de ce texte, on peut relever la primauté de la volonté contractuelle quant à la détermination de l'indemnité d'éviction. En effet, bailleur et preneur sont invités à discuter, négocier, fixer d'accord parties le montant de l'indemnité. Mais le législateur semble pessimiste pour un éventuel accord entre les parties. C'est la raison pour laquelle il supplée au désaccord fort probable des parties par l'intervention du juge. Il jouit d'une très grande liberté d'appréciation car l'article 126 ne lui impose aucune méthode particulière pour le calcul de cette indemnité. Ce texte indique des éléments d'appréciation qui n'entament en rien la liberté d'appréciation du juge. Application en est faite dans ce jugement du 11 mars 2014 rendu par le

¹⁴⁷ Santos Akuété, Toe Jean Yado, Droit commercial général précité

TRHC de Dakar¹⁴⁸ « ... la situation géographique (Sacré-Cœur) ..., le taux du loyer mensuel (700 000 FCFA) et les activités exercées dans les locaux (lieux de culte) étant les seuls éléments objectifs relevés par les faits de l'espèce pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, il y a lieu de fixer celle-ci à la somme forfaitaire de dix (10 000 000 FCFA) ... »

L'indemnité doit être égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement. Il est certain que le préjudice subi par le locataire est différent selon qu'il perd ou non sa clientèle du fait de l'éviction.

A titre principal, l'indemnité doit fournir au locataire les moyens de se procurer, s'il le souhaite un fonds équivalent. C'est donc une indemnité de remplacement. Elle se calcule en tenant compte du chiffre d'affaires ou des bénéfices c'est-à-dire de la valeur du fonds.

A titre accessoire, l'indemnité couvre les frais de déplacement du fonds (déménagement par exemple). Mais une évaluation sur ces bases correspond selon le professeur Guyon¹⁴⁹ au maximum. Le bailleur pourra toujours établir que le dommage subi par le preneur est moindre. En effet le transfert de l'exploitation n'entraîne pas toujours une diminution de sa valeur soit parce que le preneur s'est réinstallé à proximité, soit parce que la situation géographique des locaux n'a aucune incidence sur la clientèle créée par l'activité (bureaux, vente par correspondance etc.).

Il faut préciser que selon la jurisprudence, la date à laquelle il faut calculer le préjudice est celle de l'éviction, ou dans l'hypothèse la plus fréquente où le locataire reste en place, le jour où statue la juridiction. En attendant le paiement de l'indemnité d'éviction, le locataire est en droit de rester dans les lieux¹⁵⁰.

Notons que la CCJA considère que lors de la fixation du montant de l'indemnité d'éviction, suite au droit au renouvellement du bail par le preneur et, même lorsque le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail, quel qu'en soit le motif, il a droit néanmoins au remboursement des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux à la condition que ces constructions et aménagements aient été réalisés avec l'accord du bailleur¹⁵¹.

¹⁴⁸ TRHC de Dakar, jugement n° 312 du 11 mars 2014, inédit.

¹⁴⁹ Yves Guyon, *Droit des affaires tome I : Droit commercial général et sociétés*, 12^{ème} éd, Economica, p705 et s.

¹⁵⁰ Dominique Legeais, *Droit commercial et des affaires*, 17^{ème} édition 2007, SIREY p. 87

¹⁵¹ CCJA arrêt n° 017/2006 du 26 octobre 2006, affaire Sonatel c/ Société d'exploitation de la clinique Sokhna Fatma, Ohada.com

Qu'elle soit fixée d'accord parties ou par décision de justice, il ne résulte nullement de l'AU que l'indemnité d'éviction sera immédiatement exigible dès sa fixation. En droit français, la décision de justice fixant l'indemnité ne rend pas celle-ci immédiatement exigible. En effet, l'article L 145-58 du Code de commerce prévoit un droit de repentir du bailleur qui lui permet de revenir sur son refus de renouvellement dans un délai de 15 jours après la décision de justice à charge pour lui de payer tous les frais de l'instance et à condition que le locataire soit encore dans les lieux et qu'il n'ait pas déjà loué un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

L'exercice de ce droit est irrévocable. A l'expiration de ce délai le paiement devient exigible et le preneur a le droit de se maintenir dans les lieux tant qu'il n'aura pas touché l'indemnité.

En cas d'expulsion, le juge cautionne son maintien sur les locaux en subordonnant l'expulsion au paiement de l'indemnité d'éviction¹⁵² mais encore faudrait-il prouver que l'expulsion ait été subordonnée au paiement de cette indemnité. C'est dans ce sens qu'il faut l'arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 20 janvier 2012 selon lequel « *le non paiement de l'indemnité d'éviction par le bailleur dont se prévaut le preneur ne saurait justifier son occupation des lieux dès lors qu'il n'est pas prouvé que l'expulsion était subordonnée au paiement de cette indemnité* »¹⁵³

Inversement, si malgré le règlement de cette indemnité par le bailleur entre les mains d'un séquestre le preneur reste dans les lieux, il peut être contraint de les quitter au moyen, par exemple, d'une astreinte journalière.

¹⁵² TRHC de Dakar, jugement n° 2305 du 23 octobre 2012, *inédit*.

¹⁵³ CA de Dakar, Arrêt n° 22 du 20 janvier 2012, *inédit*.

CONCLUSION

« *L'homme est un loup pour l'homme* », formule heureuse qui met en évidence le caractère inhérent à la nature humaine ; raison pour laquelle le législateur OHADA a réglementé le droit des affaires.

Il a édicté les règles régissant les rapports des parties liées par un contrat de bail à usage professionnel. En effet, pendant longtemps, le bail commercial était conclu à durée déterminée et rien n'obligeait le bailleur, à l'arrivée du terme, à renouveler le bail. Par conséquent, le preneur devait quitter les lieux loués avec tous les inconvénients que cela comporte. Le non-renouvellement constitue un désavantage au preneur pour ses activités : ainsi, une protection particulière s'impose au législateur. C'est en ce sens qu'il octroie au preneur la possibilité de demander le renouvellement ou d'exiger une indemnité d'éviction.

En outre, le preneur a des pouvoirs dans l'utilisation des lieux loués à travers la cession, la sous-location, la déspecialisation. Cette protection jugée excessive par une partie de la doctrine est adaptée au contexte socio-économique de la vie des affaires.

En contrepartie, le preneur doit s'acquitter de ses obligations et en cas de manquement à celles-ci, le bailleur peut suivant une procédure résilier le contrat de bail.

Si le bail est à durée déterminée, le preneur qui bénéficie d'un renouvellement dispose d'un délai de trois mois avant la date d'expiration du bail.

Par contre, si le bail est à durée indéterminée, le bailleur doit donner congé au preneur six mois à l'avance, pouvant faire l'objet de contestation par le preneur.

Ainsi, du fait de son caractère lucratif, le bail à usage professionnel suscite d'énormes difficultés : ce qui explique que le juge est souvent saisi.

Il reste entendu qu'avec la référence à la juridiction « *compétente statuant à bref délai* » que le renvoi aux lois interne demeure entier de sorte que la solution devra être recherchée dans les dispositions du droit national. Mais, c'est ici que demeure la difficulté. Il faudra en effet,

rechercher à l'intérieur de chaque Etat partie qui du juge du fond ou du juge des référés est compétent pour connaître du contentieux relatif au bail à usage professionnel. En effet, ce contrat est susceptible de générer plusieurs types de contentieux pour la plupart pouvant aboutir à la résiliation du bail, il serait logique qu'ils soient tous de la compétence d'une seule et même juridiction qui serait en même temps celle compétente en matière d'expulsion. Et en portant en son article 132 de l'AUDCG le règlement des contestations relatives au bail à usage professionnel « *devant la juridiction compétente, statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail* », le législateur OHADA semble instituer un juge unique en matière des baux à usage professionnel.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

DEKEUWER-DEFOSSEZ (F.), Droit commercial : activités commerciales, fonds de commerce, concurrence, consommation, 8^{ème} édition, Montchrestien ;

SANTOS (A.P.) et YADO TOE (J.), OHADA, *Droit commercial général*, juriscope, Bruylant-Bruxelles, 2002 ;

GUYON (Y.), *Droit des affaires, tome 1, Droit commercial général et sociétés* ; 12^{ème} éd. Economica ;

KONE (M.), « Le nouveau droit commercial des pays de la zone OHADA : comparaison avec le droit français », *Thèse de doctorat, Université de Bordeaux, 2002*, LGDJ, 2003 ;

RIPERT (G.) et ROBLOT (R.), *Traité de droit commercial : actes de commerce, baux commerciaux, propriété industrielle, concurrence, sociétés commerciales*, Tome I, 17^e édition, 1998 ;

FENEON (A.) et DELABRIERE (A.), « *Présentation générale de l'Acte uniforme sur le droit commercial général* », Recueil Penant, 1998 ;

BLATTER (J. P.), Droit des baux commerciaux, 2^{ème} édition, collection l'Actualité Juridique, édition Le Moniteur, 1996 ;

DERRUPPÉ (J.), *Les baux commerciaux*, 2^{ème} édition Collection Connaissance du Droit, Dalloz 1997 ;

GATSI (J.), *La pratique des baux commerciaux dans l'espace OHADA* 2^{ème} édition, collection droit des affaires, PUL 2008 ;

DERRUPPÉ (J.), **BRIÈRE de L'ISLE (G.)**, **MAUS (R.) et LAFARGE (P.)**, *Baux commerciaux manuel de droit usuel*, Dalloz, 1979 ;

ARTICLES

AUQUE (F.), « Décret de 1953 : une réforme est elle souhaitable ? », *Revue Lamy des affaires*, supplément décembre 2003, P. 43 ;

BERENGER (Y. M.), « Brèves observation sur le sort du bail commercial en procédures collectives de l'OHADA », Ohadata D-08-15, Ohada.com ;

CARTRON (A. M.), « la réforme de l'acte uniforme sur le droit commercial général », Revue Pénant n° 865 ;

COULIBALY (L.), « De la juridiction compétente en matière de résiliation de bail commercial », *La Balance, Journal de l'Union des Magistrats Sénégalais*, édition spéciale, août 2002, p. 31 et s.;

DJOGBENOU (J.), « Commentaire de l'avis n° 1/2003/EP du 4 juin 2003 de la CCJA : quel sort à la compétence du juge des référés en matière de résiliation du bail commercial et de l'expulsion du preneur au regard de l'article 101 de l'acte uniforme portant droit commercial général ? », www.OHADA.com ;

ETOUNDI (F.O.), « L'état de la jurisprudence de la CCJA », Revue Pénant n° 865 ;

GIVORD (F.), « cession du bail », JCP, Droit commercial, fonds de commerce Traité volume1 Fasc. 1450 ;

GIVORD (F.), « Refus de renouvellement sans indemnité d'éviction », J.CP : Droit commercial, fonds de commerce Traité fasc. 1350 et s ;

ISSA-SAYEGH (J.), « l'intégration juridique des Etats africains dans la zone franc », Penant 1997 n° 823 p.5 et s ;

ISSA-SAYEGH (J.), « Le bilan jurisprudentiel du droit uniforme OHADA : Incertitudes législatives et turbulences jurisprudentielles », Congrès de Lomé 2008, <http://www.institut-idef.org> ;

LOHOUES- OBLE (J.), « Le Traité OHADA, 5 ans après », ohada.com, doctrine en ligne

MONEGER (J.), « Baux commerciaux : statut ou liberté contractuelle », colloque : Faut-il supprimer le statut des baux commerciaux, in AJDI, 10 juin 2000 p. 484

OUATTARA (A.), « L'expulsion du preneur en vertu d'un bail commercial : compétence du juge des référés-expulsion ou compétence du juge du fond ? », ww.OHADA.com ;

SAINT-ALARY-HOUIN (C.), « La résiliation du bail commercial » : Petites Affiches, 8 juillet 1996, n° 82 ;

TOURE (P. A.), « Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 », Revue de l'ERSUMA : Droit des affaires - Pratique Professionnelle, N° 1 - Juin 2012, Législation ;

TEXTES

OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés, 4^{ème} éd. Juriscope 2012 ;

OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés, 3^{ème} éd. Juriscope 2008

Code des Obligations Civiles et Commerciales ;

Code de Commerce français ;

Code Civil français ;

REFERENCES JURISPRUDENTIELLES

- TRHC de Dakar, jugement n° 663 du 27 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 663 du 27 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 662 du 27 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, Jugement n° 662 du 27 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 585 du 13 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 557 du 07 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 557 du 07 mai 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 381 du 25 mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 330 du 19 mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 312 du 11mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 312 du 11mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 306 du 11 mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 306 du 11 mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 305 du 11 mars 2014, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1392 du 24 décembre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1380 du 24 décembre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1366 du 20 décembre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4477 du 23 octobre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4449 du 21 octobre 2013, *inédit*

TRHC de Dakar, ordonnance n° 4438 du 21 octobre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4439 du 21 octobre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4288 du 07 octobre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4272 du 02 octobre 2013, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 2305 du 23 octobre 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 2249 du 10 octobre 2012, *inédit*
CA de Dakar, Arrêt n° 56 du 09 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 754 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 754 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 753 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 753 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 752 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 734 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 733 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 732 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 730 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 729 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 728 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 727 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 726 du 08 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 712 du 08 février 2012, *inédit*
CA de Dakar, Arrêt n° 47 du 02 février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 557 du 1^{er} février 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 556 du 1^{er} février 2012, *inédit*
CA de Dakar, Arrêt n° 21 du 20 janvier 2012, *inédit*
CA de Dakar, Arrêt n° 22 du 20 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 84 du 10 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 81 du 10 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 89 du 10 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 41 du 04 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 33 du 04 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 20 du 03 janvier 2012, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3643 du 28 décembre 2011, *inédit*

TRHC de Dakar, jugement n° 3638 du 28 décembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3638 du 28 décembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3536 du 21 décembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3431 du 14 décembre 2011, *inédit*
TRHC Dakar, jugement n° 3421 du 14 décembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3399 du 13 décembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 3399 du 13 décembre 2011, *inédit*
TR de Saint-Louis, jugement n° 116 du 13 septembre 2011, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1081 du 06 avril 2010, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 46 du 05 janvier 2010, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 2537 du 3 novembre 2009, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1292 du 02 juin 2009, *inédit*
TRHC Dakar, jugement n° 1135 du 19 mai 2009, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 112 du 20 janvier 2009, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n°1544 du 15 juillet 2008, *inédit*
TRHC de Dakar, ordonnance n° 4797 du 19 mai 2008, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 963 du 15 mai 2008, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 394 du 20 février 2007, *inédit*
CA de Kaolack, n°27 du 02 novembre 2006, *inédit*
CCJA arrêt n° 017/2006 du 26 octobre 2006, Ohada.com
TRHC de Dakar, jugement n° 1662 du 08 août 2006
CCJA arrêt n° 5 du 30 mars 2006, Juriscope. Org.
TR de Thiès, jugement n°58 du 09 mars 2006, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 2151 du 09 novembre 2005, *inédit*
TRHC de Dakar, jugement n° 1724 du 19 juillet 2005, *inédit*
CCJA, n° 33 du 26 mai 2005, Juriscope. Org.
CA de Dakar, n° 384, 07 avril 2005, OHADA.com/Ohadata J-06-187
TRHC de Dakar, jugement n° 850 du 13 mai 2003, *inédit*
CA de Dakar, n° 237, 13 avril 2001, OHADA.com/Ohadata J-06-85
TRHC de Dakar n° 1712 du 25 octobre 2000, *inédit*
CA Dakar, n° 40016 août 2002, Ohada.com/Ohadata J-05-61

TABLE DES MATIERES

DEDICACES	1
REMERCIEMENTS	2
AVERTISSEMENT	3
ABREVIATIONS	4
SOMMAIRE	5
INTRODUCTION	6
CHAPITRE I : LE CONTENTIEUX DE L'EXECUTION DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL	15
SECTION I : LE CONTENTIEUX RELATIF AUX OBLIGATIONS DES PARTIES	15
Paragraphe I : En ce qui concerne les obligations du bailleur	16
A) L'obligation d'entretien : les grosses réparations	16
B) L'obligation de garantie contre les troubles de jouissance	18
Paragraphe II : En ce qui les obligations du preneur	19
A) Le paiement du loyer	19
B) La remise en état des lieux loués	20
SECTION II : LE CONTENTIEUX RELATIF A LA REVISION DU LOYER EN COURS D'EXECUTION DU BAIL PAR LE JUGE	22
CHAPITRE II : LE CONTENTIEUX DE LA RUPTURE DU BAIL A USAGE PROFESSIONNEL	25
SECTION I : LE CONTENTIEUX DE LA RESILIATION JUDICIAIRE	25
Paragraphe I : Le juge et le contrôle du respect des règles de la procédure	26
A) La détermination de la juridiction compétente	26
B) L'observation des formalités préalables	31
a) La mise en demeure préalable de la partie défaillante	32

b)	La notification aux créanciers inscrits -----	36
	Paragraphe II : Les conditions et effets de la résiliation judiciaire -----	38
A)	Les conditions de la résiliation judiciaire -----	38
a)	La violation des clauses et conditions du bail par les parties -----	38
b)	La clause résolutoire -----	39
B)	Les effets de la résiliation judiciaire -----	41
a)	L'expulsion -----	41
b)	Les condamnations pécuniaires -----	42
	SECTION I : LE JUGE ET LE CONTENTIEUX DE LA DELIVRANCE DU CONGE -----	43
	Paragraphe I : L'objet du contentieux de la régularité du congé -----	43
	Paragraphe II : Le juge et la question du droit au renouvellement -----	45
A)	Les conditions du droit au renouvellement -----	46
a)	Les conditions de fond -----	46
b)	Les conditions de forme -----	48
A)	Les effets du droit au renouvellement -----	49
a)	Le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction -----	49
1)	Le refus de renouvellement sans indemnité pour faute du preneur -----	50
a)	L'exigence de motif grave et légitime -----	50
β)	L'exigence d'une mise en demeure préalable du preneur -----	52
2)	Le refus de renouvellement sans indemnité pour motif tenant aux locaux -----	54
a)	Le droit de reprise du bailleur pour reconstruire -----	54
β)	Le droit de reprise du bailleur pour habiter -----	55
b)	Le refus de renouvellement avec indemnité d'éviction -----	57
1)	Le droit à indemnité du preneur évincé -----	57
2)	La fixation de l'indemnité d'éviction -----	59

CONCLUSION	62
BIBLIOGRAPHIE	64
TABLE DES MATIERES	69