

REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR

ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION
ET DE MAGISTRATURE

ANNEE ACADEMIQUE 1990-1991

DIVISION JUDICIAIRE

3e ANNEE

La protection du preneur dans le bail à usage d'habitation en droit sénégalais

Mémoire présenté par

SOULEYMANE SY

REPUBLIQUE DU SENEGAL

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

SECRETARIAT GENERAL

**ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE
(E. N. A. M.)**

Mémoire de fin d'Études

sur

**LA PROTECTION DU PRENEUR DANS
LE BAIL A USAGE D'HABITATION EN
DROIT SENEGALAIS**

**Présenté par
Souleymane SY**

Division Judiciaire

Année Académique 1990 / 1991

Je dédie ce mémoire

A mon père,

A ma mère,

A mes frères et soeurs,

A tous mes amis.

Je remercie très sincèrement Monsieur **Cheikh**
Tidiane COULIBALY, Magistrat,
qui a bien voulu se charger de l'encadrement de ce travail.
Qu'il veuille trouver à travers ces mots l'expression de ma
profonde gratitude.

LA PROTECTION DU PRENEUR DANS LE BALL A USAGE D'HABITATION
EN DROIT SENEGALAIS

TABLE DES MATIERES

Première Partie : La protection du preneur relativement à la jouissance des lieux.

Chapitre Premier : Protection en vue d'une jouissance normale et paisible.

Section I : Manifestations de cette protection dans les conditions de jouissance.

Paragraphe Premier : Inapplicabilité de la présomption prévue à l'article 547 du COCC en cas de défaut d'établissement par le bailleur d'un état des lieux contradictoire lors de la remise des clés.

Paragraphe II : Obligation de garantie à la charge du bailleur

A - Garantie contre les vices

B - Garantie contre les troubles de jouissance

Paragraphe III : Obligation de procéder aux réparations urgentes à la charge du bailleur.

Paragraphe IV : Possibilité de procéder à des aménagements.

Section II : Souci de protection et engagement de la responsabilité du preneur

Paragraphe Premier : Responsabilité du fait des dégradations subies par les lieux ou leurs équipements

A - Fondement et conditions d'engagement

B - Exonération

Paragraphe II : Responsabilité du fait de l'incendie

A - Engagement de la responsabilité

B - Exonération de la responsabilité

Chapitre II : Garantie d'une jouissance stable

Section I : Stabilité dans les rapports avec le bailleur

Paragraphe Premier : Manifestations de cette stabilité

A - Conditions limitatives du droit de reprise

a - Motifs de la reprise

1 - Reprise pour occupation

2 - Reprise pour démolition et reconstruction

b - Nécessité d'un préavis

1 - Conditions de validité du préavis

2 - Les recours du preneur

- La nullité

- La renonciation à congé opposée au

bailleur.

c - Obligations résultant de l'exercice du droit

de reprise

1 - Contenu

2 - Sanctions

B - Interprétation jurisprudentielle des dispositions de l'article 571 nouveau du code des obligations civiles et commerciales.

a - Conséquence de la non conformité à la durée normale dans le cas du bail à durée déterminée

b - Assouplissement des conditions de la résiliation en procédure d'urgence

C - Raison d'être de la garantie de stabilité

Paragraphe II : Limites à la portée effective de la garantie de stabilité.

A - La résiliation du bail pour inexécution par le preneur de ses obligations

B - Place à l'autonomie de la volonté

C - Le degré d'information

Section II : Protection du preneur contre les tiers

Paragraphe Premier : Protection contre les manipulations dolosives

Paragraphe II : Substitution de plein droit de l'acquéreur au bailleur initial

Paragraphe III : Opposabilité du bail au créancier saisissant

DEUXIEME PARTIE : La protection du preneur contre les pratiques abusives en matière de loyer

Chapitre Premier : Organisation du régime de fixation du loyer

Section I : Généralités

Paragraphe II : Caractères de la réglementation

- A - Caractère d'ordre public
- B - Caractère d'uniformité
- C - Caractère interventionniste
- D - Caractère moralisateur

Paragraphe III : Existence de commissions d'évaluation

Section II : Mode de détermination du montant du loyer

Paragraphe Premier : Eléments pris en compte

Paragraphe II : Quelques précisions sur le mode de calcul effectif

Paragraphe III : Fixation définitive du montant du loyer

A - Principe : Fixation d'un commun accord entre le bailleur et le preneur

B - Limites à la liberté des parties

Paragraphe IV : Révision du loyer

Chapitre II : Moyens de contrainte sur le bailleur en vue du respect de la réglementation

Section I : Contentieux du loyer

Paragraphe Premier : Compétence juridictionnelle

Paragraphe II : La saisie du juge des loyers

Paragraphe II : Objet du contentieux

Section II : Incrimination et répression de la hausse illicite de loyer

Paragraphe Premier : Eléments constitutifs et sanctions du délit de hausse illicite de loyer

A - Eléments constitutifs

- a - Elément légal
- b - Elément matériel
- c - Elément moral

B - Pénalités applicables

Annexe du Paragraphe Premier

Paragraphe II : Régime juridique de la hausse illicite de loyer

- A - La tentative
- B - La complicité
- C - L'aggravation des sanctions
- D - Possibilité de transaction

Chapitre III : Observations sur la protection organisée par la réglementation du loyer

Section I : Importance

Section II : Difficultés d'application

Section III : Observations particulières sur l'application de la loi réprimant la hausse illicite de loyer.

CONCLUSION GENERALE

Abréviations

COCC : Code des Obligations Civiles et Commerciales

TPI : Tribunal de Première Instance

TR : Tribunal Régional

CA : Cour d'Appel

Bibliographie - Textes législatifs et réglementaires

Encyclopédie juridique de l'Afrique, Tome 9, Droit des contrats et de la responsabilité, bail à usage d'habitation, P127 à 144.

J.P. Tosi, Droit des obligations au Sénégal, P49, 115, et 116.

Revue Sénégalaise de Droit, 1984, n°25

Code des Obligations Civiles et Commerciales, articles 544 à 583.

Code de Procédure Civile, article 491.

Loi 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation, J.O.R.S., 3 Juillet 1981, P.688.

décret 81-1034 du 26 Octobre 1981 portant application de la loi 81-21 du 25 Juin 1981.

Décret 77-527 du 26 Mai 1977, J.O.R.S. 1977, P736.

Décret 81-609 du 17 Juin 1981 abrogeant et remplaçant les articles 6, 7 alinéa 2 et 12 du décret 77 - 527 du 26 Mai 1977.

Décret 81-683 du 7 Juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation.

Décret 88- 74 du 18 Janvier 1988 abrogeant et remplaçant le décret

85-906 du 28 Août 1985 modifiant les annexes I et II du décret
81-683 du 7 Juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des
locaux à usage d'habitation.

- 1 -
INTRODUCTION

Le développement constant de la population urbaine dû à plusieurs facteurs, la multiplication des activités dans leur grande diversité et les difficultés d'accès à la propriété immobilière ont créé des besoins importants rendant le bail à usage d'habitation très largement usité.

Le contrat de bail en général est défini par l'article 544 du Code des Obligations Civiles et Commerciales. En nous inspirant de cet article, nous pouvons définir le bail à usage d'habitation comme étant le contrat par lequel le bailleur s'oblige à fournir au preneur pendant un certain temps la jouissance d'un local relevant d'une des catégories énumérées à l'article 568 du COCC, contre paiement d'un loyer.

Ce contrat est synallagmatique, à titre onéreux, à exécution successive, consensuel, pouvant être écrit ou verbal.

Pour déterminer ce qu'on entend par preneur dans le bail à usage d'habitation, il faut se reporter à l'article 568 du COCC. Il résulte des dispositions de cet article que la dénomination de "bail à usage d'habitation" s'applique au contrat de louage portant sur les locaux appartenant aux catégories suivantes :

- locaux à usage d'habitation ;
- locaux à usage professionnel sans caractère commercial, industriel ou artisanal ;
- locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou des agents ;
- locaux pris en location par des personnes morales exerçant

une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels ;

- locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales à usage exclusif d'habitation pour leur personnel ;

- locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales pour y installer exclusivement des bureaux.

L'analyse de cette énumération fait apparaître que la notion de preneur dans le bail à usage d'habitation est très large. Il importe ainsi de considérer cette notion dans sa plénitude telle qu'elle est conçue par l'article 568 du COCC. Le preneur qui fait l'objet de cette étude est donc d'une manière générale celui qui destine les locaux loués au logement, à l'installation de personnel ou de bureaux. Il est alors aisé de se rendre compte que les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, appelées à prendre des locaux à bail sont très nombreuses. Et compte tenu du coût élevé des terrains et des constructions, on constate par endroits une supériorité de la demande par rapport à l'offre.

On comprend dès lors que la tentation puisse être forte chez des propriétaires d'immeubles de surélever abusivement les loyers et d'imposer aux preneurs des conditions désavantageuses génératrices d'instabilité.

La situation du preneur mérite ainsi une attention particulière pour diverses raisons :

- les familles ont besoin d'être logées dans des conditions

paisibles et stables sans souffrir d'une augmentation injustifiée du coût de la vie ;

- les finances publiques ne doivent pas être laissées exposées aux effets d'une pratique spéculative déraisonnable de loyers en ce qui concerne les locaux pris par l'Etat ;

- les activités exercées dans les locaux loués doivent être mises à l'abri de l'instabilité et des charges excessives tenant au loyer qui sont de nature à compromettre ou à gêner leur rentabilité.

En raison de ces considérations , il s'est avéré que l'application des règles du droit commun des contrats serait de nature à mettre le preneur dans une position déséquilibrée et fragile, ce qui serait préjudiciable à plusieurs titres. C'est pourquoi la nécessité s'est fait très tôt senti de doter le bail concernant les locaux visés par l'article 568 du COCC d'un régime dérogatoire du droit commun. Ce régime est marqué essentiellement par la limitation de l'autonomie de la volonté et le souci de protection du preneur.

A ces considérations s'ajoute la complexité de la nature juridique des prérogatives que le preneur tient du bail. Par l'effet du contrat, le preneur acquiert le droit d'user des lieux d'autrui. La nature juridique de ce droit d'usage a fait l'objet de controverses. Pendant longtemps, le preneur a été considéré comme étant titulaire d'un droit personnel contre le bailleur. Cependant, une autre conception a par la suite consisté à considérer le preneur comme ayant un droit de jouissance présentant les caractéristiques d'un droit réel. Cette conception s'est fondée sur la base de la solidité des droits du preneur, notamment en cas

de mutation de la propriété sur l'immeuble. La complexité de l'analyse vient du fait que sans avoir les prérogatives énergiques que procurent les démembrements de la propriété comme l'usufruit, le preneur a un contact matériel avec l'immeuble au sort duquel son droit est d'ailleurs fortement lié. Ainsi, bien que le preneur tienne son droit de jouir des lieux de l'engagement du bailleur qui par sa prestation doit lui assurer la jouissance envisagée, son droit s'apparente à un jus ad rem.

La protection du preneur s'est alors avérée nécessaire et la réflexion à son égard est d'actualité et présente un intérêt évident. Par ailleurs, réfléchir sur cette protection constitue une occasion de contribuer à l'effort de compréhension, d'intégration et de promotion du droit civil dont tout aussi bien les subtilités que l'importance fondamentale doivent constamment préoccuper le juriste.

Sur le plan de la pratique judiciaire, l'analyse conjointe de l'évolution législative et de la jurisprudence en ce qui concerne le bail à

usage d'habitation révèle un souci constant de cette protection dans un cadre juridique d'une spécificité notoire, d'une nature préoccupante et dont certains aspects méritent encore une réflexion approfondie. Dès lors s'avère utile une étude relative aux orientations définies aux moyens en place, à la finalité et aux perspectives face aux exigences du contexte général caractérisé par sa mouvance et par la nécessité d'une conciliation d'intérêts divers. Il est incontestable en effet que c'est par l'oeuvre jurisprudentielle que les objectifs de la réglementation

protectrice du locataire pourront avoir une portée concrète adéquate. Le caractère préoccupant de la protection du locataire est tel qu'une importante réforme a été introduite par la loi du 4 Janvier 1984 modifiant les dispositions du Code des Obligations Civiles et Commerciales relatives au bail à usage d'habitation et même au bail à usage commercial. Dans le cadre des dispositions de la dite loi, le bail à usage d'habitation fait l'objet des articles 567 à 583 qui constituent la section II du Chapitre III relatif au louage, chapitre contenu dans le livre III du Code des Obligations Civiles et Commerciales. Un aperçu sur l'évolution de la réglementation en la matière s'avère utile à l'appréhension de la finalité de cette réforme. Les dispositions initiales relatives au bail à usage d'habitation contenues dans la loi 66-70 du 13 Juillet 1966 (2ème partie du COCC/ faisant suite au décret du 30 Juin 1952 manifestaient déjà un caractère protecteur en accordant aux preneurs de bonne foi en possession à la date de leur publication le bénéfice de plein droit du maintien dans les lieux. Sous l'empire de ces dispositions, le loyer était fixé librement par les parties en ce qui concernait le bail à durée déterminée, mais devrait être fixé conformément à une réglementation en ce qui concernait le bail à durée indéterminée (article 572 du COCC). Cette réglementation devait faire l'objet d'un décret et l'article 578 du COCC disposait que le décret de 1952 continuerait de recevoir application.

La loi de 1966 devait être suivie de plusieurs textes, les uns destinés à son application, les autres modifiant certaines de ses dispositions. Ainsi le décret 76-693 du 9 Juillet 1976 venait se

substituer au décret de 1952 pour réglementer le loyer dans le cadre du bail à durée indéterminée.

L'expérience avait montré que la dualité du régime de fixation des loyers (selon la durée déterminée ou indéterminée, du contrat) avait mis les preneurs dans une situation difficile résultant du fait que les propriétaires avaient tendance à n'accepter de conclure que des baux à durée déterminée en pratiquant des prix excessifs, échappant ainsi à la réglementation applicable au bail à durée indéterminée. On voit ainsi que les preneurs étaient exposés non seulement au paiement de loyers excessifs, mais aussi à l'instabilité.

C'est ce qui a motivé l'avènement de la loi 77-61 du 26 Mai 1977 qui a modifié l'article 572 et inséré dans le code un article 572-1 dont l'objet était de soumettre la fixation du loyer, aussi bien dans le bail à durée indéterminée que dans celui à durée déterminée, à la réglementation en fonction de l'évaluation de la valeur de l'immeuble. Cette loi de 1977 a ainsi mis un terme à la dualité du régime de fixation du loyer, abrogeant même expressément les articles 575 et 578 du COCC. Il est à préciser que l'article 572-1 de la loi 77-61 avait prévu que les modalités de son application seraient fixées par décret. Des travaux au sein de commissions régionales d'évaluation (créées par le décret 76-693 du 9 Juillet 1976) s'avéraient nécessaires préalablement à la fixation du montant maximal des loyers.

Ainsi, dans le souci de ne pas laisser persister les abus déjà constatés dans la pratique du loyer, le législateur avait prévu une fixation à titre transitoire en attendant les résultats des travaux

des dites commissions. Ce fut l'objet de la loi 77-62 du 26 Mai 1977 (votée le même jour que la loi 77-61) fixant provisoirement le taux du loyer en interdisant l'augmentation de ce taux pendant la période concernée mais en prévoyant que le juge avait la possibilité de le réduire sur la base de l'équité compte tenu des circonstances de la cause. Cette loi, tout en faisant droit à l'application de l'article 568 alinéa 2 , prévoyait par ailleurs pour une période de 2 ans au profit du locataire de bonne foi le bénéfice de plein droit et sans formalité du maintien dans les lieux.

Soulignons que l'extension de la réglementation du loyer au bail à durée déterminée avait nécessité l'intervention du décret 77-527 du 23 Juin 1977 applicable aux loyers de l'ensemble des baux à usage d'habitation et abrogeant le décret du 9 Juillet 1976.

En 1979, alors qu'expirait le délai de maintien dans les lieux accordé par la loi 77-62, le régime de la surface corrigée n'était toujours pas entré en vigueur. Il a fallu ainsi que la loi 79-37 du 11 Avril 1979 prorogeât ce délai jusqu'au 31 Décembre 1980 compte tenu de la persistance de la tendance spéculative du marché du logement. Le constat avait révélé alors que la tendance devenait, chez les bailleurs , de donner systématiquement congé pour obtenir la libération de leurs locaux à l'expiration de ce nouveau délai. Ainsi, pour constituer un gage à l'efficacité des mesures contraignantes qu'il envisageait de prendre en vue d'assurer la conformité des contrats aux dispositions applicables, le législateur avait encore prorogé le délai du maintien dans les lieux jusqu'au 30 Juin 1981. Ce fut l'objet de la loi 80-47 du 24

Décembre 1980. Ce texte avait cependant institué en même temps un droit de reprise pour occupation personnelle au profit des propriétaires qui, pour des considérations déterminées et justifiées, avaient besoin de leurs locaux.

Le régime du loyer continuant de préoccuper les pouvoirs publics, le décret 77-527 du 23 Juin 1977, portant application de la loi 77-61 du 26 Mai 1977, connut certaines retouches après 3 ans d'application. C'est ainsi que ce décret fut modifié en ses articles 6, 7 alinéa 2 et 12 par le décret 81-609 du 17 Juin 1981 qui prévoyait que les éléments de calcul du prix des loyers des baux à usage d'habitation seraient fixés pour une période biennale par décret (1) et non plus par arrêté comme précédemment, fixait le maximum du loyer annuel à 14% de la valeur réelle de l'immeuble et disposait qu'en cas de contestation sur le classement de l'immeuble et sur le montant du loyer, le directeur des domaines ou l'une des parties pouvait saisir le président du Tribunal.

La même année fut votée la loi 81-21 du 25 Juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation suivie du décret 81-1034 du 26 Octobre 1981 relative à son application.

Ces nombreuses dispositions successives n'ont pas donné aux initiatives protectrices l'efficacité attendue, les abus ayant persisté et avec eux l'instabilité des preneurs de même que l'augmentation progressive et injustifiée du coût de la vie. Dès lors, le législateur a estimé nécessaire d'abroger toutes les dispositions du COCC applicables au bail à usage d'habitation et de procéder à une nouvelle présentation de ce type de contrat. C'est ainsi que fut votée la loi du 4 Janvier 1984 dont les

dispositions concernant le bail à usage d'habitation constituent les articles 567 à 583 du COCC. Les dispositions de cette loi constituent un outil prometteur à l'efficacité de la protection du preneur étant entendu que leur caractère d'ordre public est incontestable. Elle s'ajoutent aux règles générales applicables au bail.

Rappelons que le droit du preneur à la jouissance des lieux résulte de l'engagement du bailleur. Dès lors, protéger le preneur, c'est commencer par le mettre dans des conditions telles qu'il puisse tirer de la prestation du bailleur la satisfaction normalement attendue, ce qui ne peut se faire de façon efficace que si l'existence du bail est garantie contre l'instabilité. L'étude de la protection doit ainsi être axée sur la jouissance des lieux dans la première partie. Mais il y a lieu d'observer que les garanties d'une jouissance normale et stable ne peuvent être effectives que si la contrepartie à la charge du preneur n'est pas exagérée au point d'être insupportable ou d'agir de façon injustifiée sur le coût de la vie. Il convient donc d'étudier dans la seconde partie la protection contre les pratiques abusives de loyer.

1 : C'est ainsi qu'intervient le décret 81-683 du 7 Juillet 1981 suivi de ceux de 1984 et de 1985 et mis à jour par le décret 88-74 du 18 Janvier 1988.

**PREMIERE PARTIE : LA PROTECTION DU PRENEUR RELATIVEMENT A LA
JOUISSANCE DES LIEUX**

La protection du preneur relativement à la jouissance se présente sous deux aspects différents mais complémentaires : d'une part la réunion de conditions normales de jouissance propres à lui assurer la satisfaction attendue du bail, d'autre part une garantie contre l'instabilité.

**CHAPITRE PREMIER : PROTECTION EN VUE D'UNE JOUISSANCE NORMALE ET
PAISIBLE**

Le législateur s'est attaché à entourer le preneur de garanties nécessaires à une jouissance commode et tranquille des lieux. Ces garanties se manifestent largement à travers les obligations qui pèsent sur le bailleur relativement aux conditions de jouissance qui feront l'objet de la première section du présent chapitre. Ces garanties se manifestent également dans une certaine mesure à travers le souci de ne pas laisser peser sur le preneur tous les aléas susceptibles d'affecter les lieux, surtout en cas de pluralité d'occupants. Ce qui conduit à un certain équilibre au regard des règles relatives à la responsabilité (section II).

**SECTION I : MANIFESTATIONS DE CETTE PROTECTION DANS LES
CONDITIONS DE JOUISSANCE**

Paragraphe I : Inapplicabilité de la présomption prévue par l'article 547 du COCC en cas de défaut d'établissement par le bailleur d'un état des lieux contradictoire lors de la remise des clés.

L'article 547 de Code des Obligations Civiles Commerciales qui met à la charge du bailleur l'obligation de délivrance de la chose en bon état ajoute que cette obligation est présumée remplie lorsque le preneur n'a pas émis de réserves à la réception. Cette disposition applicable au bail en général n'est valable dans le cadre du bail à usage d'habitation que si lors de la remise des clés le bailleur a établi un état des lieux contradictoire. En effet, il résulte de l'article 582 COCC que le bailleur qui n'a pas établi un état des lieux contradictoire ne peut pas opposer au preneur la présomption sus-indiquée. Le preneur se trouve ainsi prémuni contre une situation d'incertitude étant surtout entendu que l'établissement d'un état des lieux est une obligation du bailleur. Et si le bailleur n'a pas rempli cette obligation, il n'est pas possible de comparer l'état des lieux en début de bail et celui en fin de bail. (1).

1 - Tribunal Régional Hors Classe de Dakar, 28 Décembre 1988.

**Paragraphe II : Obligation de garantie à la charge
du bailleur**

A - Garantie contre les vices

L'article 552 COCC met à la charge du bailleur une obligation de garantie pour tous les vices ou défauts du local qui en empêchent un usage normal, alors même qu'il les aurait ignorés lors de la conclusion du bail. Il est intéressant de souligner que cet article ne fait pas de distinction entre vices cachés et vices apparents. Mais il est évident qu'il doit s'agir de vices cachés au moment de l'entrée en jouissance du preneur si le bailleur a satisfait à l'obligation d'établissement d'un état des lieux contradictoire. Dans ce cas en effet, faire peser sur le bailleur une garantie de vices apparents ne saurait relever de la logique. Cependant, si le bailleur n'a pas établi un état des lieux contradictoire, il devra répondre de tous les vices, qu'ils soient cachés ou apparents. Il ne saurait en effet opposer au preneur la notion d'acceptation sans réserve. Cette position manifeste en tout cas en même temps le souci de protection du preneur et une sanction contre le bailleur qui méconnaît l'une de ses obligations. Il est toutefois utile de préciser davantage que les vices et défauts dont la garantie pèse sur le bailleur sont ceux qui empêchent un usage normal du local. La notion de vices empêchant un usage normal est très vaste. Elle englobe même par exemple le cas de punaises rendant un local inhabitable. Cette notion, n'étant pas précisée dans son contenu par la loi, est une question de fait qui relève de l'appréciation souveraine du juge.

Par ailleurs, pour faire l'objet de garantie, les vices doivent être antérieurs à la conclusion du bail. Leur garantie n'est cependant pas liée à une faute du bailleur, l'article 559 COCC maintenant l'existence de cette obligation même dans le cas où le bailleur les aurait ignorés. C'est dire que le bailleur ne peut invoquer sa bonne foi pour écarter cette obligation.

A défaut d'exécution par le bailleur de cette obligation de remédier à la situation résultant des vices et de rendre le local propre à l'usage envisagé, le preneur peut saisir le juge des référés qui a compétence pour constater la résiliation du bail après mise en demeure par exploit d'huissier pour un délai de 30 jours et restée infructueuse ; il peut également saisir le Juge des loyers pour obtenir la réduction du loyer ; il peut éventuellement saisir en plus le Tribunal pour obtenir des dommages-intérêts à la charge du bailleur.

B - Garantie contre les troubles de jouissance

Le preneur a droit à une jouissance normale et paisible. Il est alors fait obligation au bailleur de s'abstenir de tout trouble susceptible de perturber cette jouissance. Mais les troubles ne doivent pas non plus provenir d'autres personnes. La loi protège le preneur contre les troubles de fait et les troubles de droit dont l'étude respective permettra de déterminer l'étendue de l'obligation de garantie qui pèse sur le bailleur.

1- La garantie des troubles de fait

Elle consiste en une protection du preneur contre tous les faits susceptibles de perturber sa jouissance, qu'ils proviennent

du bailleur lui-même, de ses ayants droit ou de ses préposés. Ces faits engagent la responsabilité civile du bailleur. En effet, celui-ci doit s'abstenir de troubler la jouissance du preneur. Il ne peut de son seul gré, apporter des changements à l'état des lieux loués, ni en restreindre l'usage. Cela ressort nettement de l'application des dispositions de l'article 550 du COCC au bail à usage d'habitation. Cependant, ne constituent pas des troubles de jouissance les réparations devenues nécessaires et urgentes. Il n'est pas inutile de préciser au passage qu'aussi bien le bailleur que le preneur ont intérêt à ces réparations, l'un en ce qu'elles lui permettent la remise en bon état de ses locaux de façon à empêcher par exemple un probable écroulement, l'autre en ce qu'elles lui permettent de ne pas être évincé de sa jouissance. Il existe d'ailleurs au profit du bailleur un droit de reprise pour démolition et reconstruction qui sera étudié dans le chapitre suivant et qui ne constitue pas un trouble de jouissance.

A propos de la règle de l'article 550 du COCC, on peut dire à titre de référence que la jurisprudence française a eu à considérer que les troubles étaient constitués lorsque les transformations avaient porté atteinte à un mode de jouissance essentiel, ce qui n'était pas le cas lorsque les modifications n'avaient porté que sur les accessoires.

Lorsque le trouble de jouissance est constitué, le bailleur s'expose à la condamnation au paiement de dommages-intérêts. C'est ainsi que le bailleur qui use de ses prérogatives en gênant l'usage des lieux par le preneur pourra être condamné à payer à celui-ci

des dommages-intérêts(1). De même lorsque des défauts relevant des obligations du bailleur ont causé des dégâts aux biens du preneur, une obligation de réparation pèse sur le bailleur. (2). Mais il a été jugé que le locataire qui tombe dans la cage de l'ascenseur de l'immeuble et qui poursuit la responsabilité du bailleur sur la base de l'article 118 du COCC doit rapporter la preuve de la faute. (3). C'est là une confirmation de la nécessité pour le demandeur qui assigne en responsabilité pour faute de rapporter la preuve de cette faute.

En ce qui concerne les troubles du fait des ayants-droits et des préposés bailleur, il semble qu'ils engagent la responsabilité de celui-ci ~~dans~~ ^{sans} faculté d'exonération spécifique. L'article 551 n'ayant pas réservé cette faculté, il convient d'estimer qu'il fait peser sur le bailleur une responsabilité de plein droit, étant surtout entendu que le bailleur est tenu d'une obligation de garantie contre ces troubles. Cette garantie aura surtout son importance dans le cas où le bailleur vit avec sa famille dans l'immeuble comportant le local loué. De même lorsque l'immeuble loué est doté d'un concierge, auquel cas un défaut de surveillance de celui-ci engagera la responsabilité du bailleur s'il s'en est suivi de façon causale un vol au préjudice du preneur.

La garantie des troubles de fait est cependant limitée. En effet, le bailleur n'est pas responsable envers le preneur des troubles de fait provenant des tiers. A ce propos, il est intéressant de

1 - Cour d'Appel de Dakar, 25 Janvier 1988
2 - Cour d'Appel de Dakar, 27 Avril 1984
3 - Cour d'Appel de Dakar, 21 Décembre 1984

savoir si le locataire doit être considéré comme un tiers ou s'il doit être assimilé aux ayants droit et préposés. Un raisonnement équitable conduit certainement à écarter la qualité de tiers et à considérer que le fait du co-locataire puisse engager la responsabilité du bailleur car celui-ci est libre de conclure des baux avec plusieurs preneurs et d'imposer ainsi le voisinage immédiat aux uns et aux autres sans que leur avis ne soit requis. Il doit s'agir cependant de fait lié au bail. La jurisprudence française a eu d'ailleurs à retenir la responsabilité du bailleur dans le cas d'infiltration d'eau provenant de l'appartement d'un co-locataire, dans le cas d'explosion d'un fourneau à gaz chez un co-locataire, dans le cas de fumée provenant de l'appartement d'un co-locataire. En ce qui concerne les faits ne se rattachant par au bail, comme le vol ~~commis~~ par un co-locataire, ils ne sauraient logiquement engager la responsabilité du bailleur.

2 - La garantie des troubles de droit :

Cette garantie est plus large que la précédente. Le bailleur est tenu envers le preneur d'une obligation de garantie des troubles de droit, même de ceux provenant des tiers.

Un tiers trouble en droit la jouissance du preneur lorsqu'il émet une prétention juridique sur les lieux loués. Dans ce cas, la garantie sera mise en oeuvre sous un aspect procédural. Ainsi, lorsqu'un tiers exerce une action en justice pour faire valoir sa prétention relative à la propriété des lieux, le preneur appellera en garantie le bailleur qui sera mis en cause. Le preneur devra préalablement dénoncer à temps le trouble au bailleur qui sera tenu d'une garantie jouant sous tous ses aspects.

Paragraphe III : Obligation de procéder aux réparations urgentes à la charge du bailleur.

On sait déjà que le bailleur est tenu d'une garantie des vices dont l'existence est antérieure à l'entrée en jouissance du preneur. Pendant la durée du bail, il a l'obligation d'assurer les réparations devenues urgentes et nécessaires. Cette obligation prévue par l'article 548 du COCC traduit le fait que le propriétaire n'est pas, par le simple fait du louage, entièrement déchargé de l'entretien et des risques de ses locaux. L'expression "réparations urgentes et nécessaires" couvre un domaine très large. Il doit cependant s'agir de grosses réparations qui sont nécessaires afin de permettre au preneur de continuer à jouir normalement des lieux. A titre d'exemple, les réparations s'avèrent nécessaires et urgentes lorsque la toiture du local habité est trouée ou cassée par endroits, laissant l'eau pénétrer de partout.

(1)

En prévoyant cette obligation de réparation à la charge du bailleur, la loi fait toutefois une réserve. En effet, l'article 548 parle de toutes réparations autres que d'entretien... Il faut entendre par cette réserve les menues réparations nécessitées par l'usage du local par le preneur et qui incombent à celui-ci, d'où leur appellation par l'expression "réparations locatives". Lorsque le bailleur procède aux réparations qui lui incombent, le preneur doit les souffrir, quelque'incommodité elle lui causent. Le montant du loyer peut alors être diminué en proportion du temps et de la

partie de l'immeuble dont il aura été privé. En se maintenant dans les lieux, le preneur le fait à ses risques et périls, il ne peut alors prétendre à des dommages-intérêts. Le jugement précité semble en tout cas s'orienter dans ce sens. D'ailleurs ce jugement, compte tenu de l'état de la législation d'alors, après avoir validé le congé servi, avait accordé au preneur un droit au maintien dans les lieux tout en lui refusant la réduction du loyer. Cependant, si les réparations urgentes sont d'une ~~tel~~^{elle} nature qu'elles rendent impossible la jouissance des lieux, le preneur peut faire constater la résiliation du bail en procédure d'urgence. Il y a lieu de souligner que l'obligation de réparation ne s'étend pas à la reconstruction des locaux lorsqu'ils sont entièrement détruits par cas fortuits. Si la destruction n'est que partielle, le preneur peut demander la réduction proportionnelle du loyer.

Si le bailleur n'exécute pas son obligation de procéder aux réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par le Juge des référés à les exécuter conformément aux règles de l'art pour le compte du bailleur, après sommation faite à celui-ci par exploit d'huissier d'y pourvoir dans un délai fixé par le Juge. Ainsi, muni de l'autorisation, le preneur assure les réparations et se rembourse de ses frais par prélèvements sur le loyer. La compensation se fera alors entre les loyers dus par le preneur et le coût des travaux réalisés (1). Mais si le preneur n'a pas obtenu l'autorisation du Juge, le bailleur n'est pas tenu de payer le coût des travaux(2).

1 - Cour d'Appel de Dakar, 27 Juin 1985

2 - Cour d'Appel de Dakar, 30 Mai 1985

A cette première possibilité que l'article 549 offre au preneur, s'ajoute celle de saisir le Juge des référés aux fins de constatation de la résiliation du bail après mise en demeure adressée au bailleur par exploit d'huissier d'exécuter dans les trente jours son obligation. Il est certain en fait que c'est surtout la première possibilité qui entre dans la logique de la protection du preneur sauf si celui-ci, pour des raisons données, notamment s'il veut occuper d'autres lieux qui lui conviennent mieux, préféré qu'il soit mis fin au bail.

Bien que les dispositions relatives au bail ne l'aient pas prévue expressément, une autre possibilité est offerte au preneur, celle de se prévaloir des règles générales applicables au contrat synallagmatique en refusant de payer le loyer sur la base de l'exception d'inexécution. User de cette possibilité ne constituerait pas une défaillance du preneur dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

Paragraphe IV : Possibilité offerte au preneur de procéder à des aménagements

Elle se traduit par un droit du preneur résultant de l'article 582 du COCC qui met à la charge du bailleur l'obligation "de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose (c'est-à-dire du local) et ne sont pas susceptibles d'être générateurs d'un trouble de jouissance ou d'une nuisance quelconque". Ainsi, le preneur peut aménager les lieux en les

adaptant à son goût afin de rendre leur usage commode et harmonieux.

Cette possibilité d'aménagement ne s'étend pas à la transformation des locaux loués ou de leur équipement sans l'accord exprès et écrit du bailleur. En effet, si le preneur transforme les locaux ou l'équipement sans cet accord du bailleur, il méconnaît une obligation qui pèse sur lui. C'est ainsi que dans ce cas, le bailleur peut soit exiger la remise en état des locaux ou de l'équipement transformés, soit conserver les transformations sans que le locataire puisse réclamer une indemnité compensatrice de ses frais. De toute façon, "le locataire ne peut effectuer lui-même des travaux en décidant de la nature de ceux-ci, de leur coût et de leur luxe, pour ensuite et unilatéralement, en faire supporter le montant au bailleur".(1)

Les aménagements trouvent une autre limite en ce qu'ils ne doivent pas être de nature à générer un trouble de jouissance ou une nuisance quelconque. Le bailleur, étant tenu envers le locataire d'une garantie contre les troubles de jouissance, peut s'opposer aux aménagements dès lors que ceux-ci sont susceptibles de générer ces troubles. Les troubles susceptibles d'être causés à la jouissance des colocataires de même que toute nuisance aux voisins ou aux intérêts du bailleur sont également visés

1 - Cour d'Appel de Dakar, 21 Avril 1989

**SECTION II : SOUCI DE PROTECTION ET ENGAGEMENT DE LA
RESPONSABILITE DU PRENEUR**

Indépendamment de l'application au preneur des règles régissant la responsabilité civile de droit commun du fait de la chose dont on a la maîtrise, certains faits survenus du fait de l'exécution du bail, liés ainsi à l'usage des lieux par le preneur, peuvent engager la responsabilité de celui-ci envers le bailleur. La loi a cependant prévu des facultés d'exécution qui constituent des limites aux conditions d'engagement de la responsabilité du preneur, faisant ainsi persister le souci de protection.

Il convient d'exposer sommairement les cas dans lesquels cette responsabilité est engagé tout en précisant comment le preneur peut s'en exonérer.

**Paragraphe Premier : Responsabilité du preneur du fait des
dégradations subies par les lieux ou
leurs équipements**

**A - Fondement et conditions d'engagement de la
responsabilité**

Cette responsabilité est fondée sur une présomption de faute. C'est ce qui ressort nettement de l'article 155, du moins de son alinéa premier.

Les dégradations visées sont celles dont sont affectés les locaux ou leurs équipements ^{et} qui sont survenues pendant la

jouissance du preneur. Elles peuvent résulter d'un défaut d'entretien, d'un défaut de réparations dites locatives, d'un usage imprudent et désordonné... la preuve d'une faute n'est cependant pas nécessaire dès lors que les dégradations interviennent pendant que le preneur a la jouissance des lieux, cette faute étant présumée. A ces dégradations s'ajoute la perte des équipements.

La responsabilité du preneur se justifie certainement par le fait que celui-ci doit user des lieux en bon père de famille.

Par ailleurs, le preneur est responsable même si les dégradations et pertes sont survenues du fait de ses ayants droit ou des personnes dont il répond.

En ce qui concerne le moment auquel le bailleur peut invoquer la responsabilité, on peut dire qu'il doit se situer à la fin du bail, le preneur étant tenu d'une restitution en bon état, à moins que, pour une raison de gravité notoire, il ne soit nécessaire d'y remédier d'urgence.

B - Exonération de la responsabilité

La loi a prévu au profit du preneur la possibilité de s'exonérer. L'idée de protection réapparaît. Le preneur peut écarter la présomption qui pèse sur lui en prouvant que les pertes et dégradations ne sont pas consécutives à sa faute, car il s'agit d'une présomption simple. Il pourra y parvenir en prouvant par exemple qu'elles sont dues à la structure ou à la vétusté du local, à la force majeure ou à un vice de construction. Mais il reste entendu que la preuve de l'absence de faute peut être apportée par tous moyens. L'exonération ne doit cependant pas concerner les dégradations résultant strictement de l'usage des lieux par le

preneur et nécessitant les réparations dites locatives qui constituent une obligation contractuelle. Pour ne pas répondre de telles dégradations, le preneur doit prouver qu'elles sont dues à la force majeure ou à la vétusté du local. Par ailleurs, l'exonération semble ne pas concerner les dégradations du fait des ayants droit du preneur ou des personnes dont celui-ci répond. C'est en tout cas ce que semble indiquer l'article 555 qui fait mention de la preuve de l'absence de faute seulement dans l'alinéa premier alors que c'est l'alinéa 2 qui prévoit le fait des ayants-droit et des personnes dont le preneur répond.

Paragraphe II : Responsabilité du preneur du fait
de l'incendie

A - Engagement de la responsabilité

Cette responsabilité est présumée de plein droit. Elle n'est pas fondée sur la présomption d'une faute. La présomption de responsabilité qui pèse ainsi sur le preneur n'est cependant pas irréfragable. C'est l'article 559 qui prévoit que le preneur répond de l'incendie. La responsabilité prévue par cet article est divisible en cas de pluralité de locataires occupant le même immeuble. En effet, "s'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent". Il n'y a donc pas de solidarité entre eux quant aux conséquences dommageables du sinistre.

B - Exonération de la responsabilité :

A propos de l'exonération, il faut distinguer le cas où les locaux sinistrés sont occupés par un seul locataire de celui où il y a plusieurs locataires.

Dans le premier cas, le locataire seul occupant ne peut s'exonérer qu'en prouvant que l'incendie est dû à une cause qui lui est étrangère. Plus précisément, il devra prouver soit que le sinistre est arrivé par la force majeure ou par un vice de construction, soit ^{que} par le feu a été communiqué par un local voisin.

Dans le cas de la pluralité de locataires , lorsque ceux-ci prouvent que l'incendie a commencé dans le local occupé par l'un d'eux, celui-là sera le seul responsable ; en outre ceux qui parviennent à prouver que l'incendie n' a pu commencer chez eux n'en sont pas responsables.

On voit ainsi qu'il est plus facile de faire tomber la présomption de responsabilité dans le cas de la pluralité de locataires car dans ce cas, ceux qui auront prouvé que l'incendie n'a pas commencé chez eux bénéficieront de l'exonération.

CHAPITRE II : GARANTIE D'UNE JOUISSANCE STABLE

En plus des garanties d'une jouissance normale et paisible, le preneur bénéficie d'une protection contre l'instabilité aussi bien dans ses rapports avec le bailleur et ses ayants-droit que vis-à-vis des tiers.

SECTION I: STABILITE DANS LES RAPPORTS AVEC LE BAILLEUR

Paragraphe I : Manifestations de cette stabilité

Jusqu'en 1977, le bailleur pouvait reprendre ses locaux à l'arrivée du terme si le bail était à durée déterminée en signifiant son intention au preneur six mois à l'avance ; il pouvait également, si le bail était à durée indéterminée, dénoncer celui-ci à tout moment à l'expiration d'un préavis de congé de six mois. Afin de remédier à l'instabilité à laquelle le preneur était ainsi exposé, le législateur, par des dispositions successives, avait accordé aux locataires de bonne foi un droit au maintien dans les lieux. Ces dispositions ayant été évoquées dans l'évolution législative retracée dans l'introduction, il convient, dans le cadre de ce chapitre, de réfléchir sur la protection du preneur contre l'instabilité à partir des dispositions de la loi du 4 Janvier 1984. Cette loi est venue en effet instituer des conditions ayant pour effet de restreindre considérablement les possibilités pour le bailleur de mettre fin au contrat, consacrant ainsi la finalité des dispositions qui, antérieurement et depuis 1977 assuraient au preneur une situation de protection précaire.

A - Conditions limitatives du droit de reprise

Que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, le bailleur ne peut y mettre fin que sur la base d'un des 2 motifs prévus par l'article 374 du COCC. En vertu de cet article, le bailleur ne peut reprendre les lieux que soit pour occupation par lui-même ou par des membres proches de sa famille, soit pour démolition et reconstruction et en respectant les conditions de forme.

a - Motifs de la reprise

1 - La reprise pour occupation

Que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, le bailleur ne peut exercer le droit de reprise que s'il est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4° degré. Cela ressort de l'analyse des articles 574 et 576 du COCC. Il en résulte que si le bailleur est une personne morale autre que la société civile assimilée au bailleur personne physique, le droit de reprise pour occupation ne lui est pas ouvert. Il convient de préciser au passage que la société civile constituée entre des personnes autres que des parents et alliés n'est pas assimilée au bailleur personne physique et par conséquent ne jouit pas du droit de reprise pour occupation.

Lorsque le bailleur personne physique exerce ce droit de reprise, ce doit être pour habiter personnellement les lieux, ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint.

Si c'est la société civile assimilée au bailleur personne

physique qui veut reprendre les lieux, ceux-ci doivent être destinés à l'occupation par l'un des associés, son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint. Les cas dans lesquels la reprise pour occupation peut être exercée sont donc limités. Le preneur n'est plus exposé à la situation d'instabilité qui résultait de la possibilité que le bailleur avait de mettre fin au bail quand il le voulait, notamment dans le cas du bail à durée indéterminée. La loi du 4 Janvier 1984 a franchi une étape d'une plus importance considérable dans la protection du preneur. Désormais, le bailleur ne peut plus dénoncer le bail à durée indéterminée pour affecter les lieux à l'usage d'un autre locataire ou d'un individu de son choix car les personnes au profit desquelles la reprise est possible sont limitativement indiquées par la loi. Le bailleur ne peut non plus refuser de renouveler le bail à durée déterminée à l'arrivée du terme pour faire occuper les locaux par des personnes autres que celles précédemment visées. A l'impossibilité de reprendre les locaux au profit de tierces personnes avec ou sans contrepartie, s'ajoute celle de la reprise sans destination de ces locaux à une occupation quelconque.

En effet, le but de la loi c'est de protéger le preneur contre l'éviction.

C'est pourquoi elle n'a permis au bailleur de reprendre les locaux qu'à son profit personnel ou au profit de membres proches de la famille. A ce propos, il y a lieu de souligner que, dans le cadre de cette exception à l'interdiction faite au bailleur d'évincer le preneur, la loi n'a pas pleinement tenu compte des réalités de la

structure familiale sénégalaise. Il est vrai que la protection du preneur exige et ce légitimement, que soit réduit dans la mesure du possible le nombre de personnes au profit desquelles le droit de reprise puisse être exercé. Mais puisque la loi a estimé normal de permettre aux membres proches de la famille du bailleur de bénéficier de l'affectation des lieux au détriment du preneur, ce qui est parfaitement compréhensible, il aurait pu raisonnablement inclure dans la liste les collatéraux privilégiés du bailleur, c'est-à-dire les frères et soeurs de celui-ci. Cela pourrait se comprendre d'autant plus que pour beaucoup de propriétaires, l'entretien des collatéraux privilégiés se confond en fait avec celui des ascendants et descendants en ligne directe avec des charges parfois équivalentes.

2 - La reprise pour démolition et reconstruction

Elle consiste, pour le bailleur, à mettre fin au bail afin de démolir les locaux pour les reconstruire. Toutefois les travaux de démolition et de reconstruction ne se confondent pas avec les réparations urgentes à la charge du bailleur. On sait déjà que ces réparations entrent dans l'exécution du bail qui ne prend donc pas fin par leur fait. Par ailleurs, lorsque le bailleur procède à ces réparations, le preneur a droit au maintien dans les lieux à ses risques et périls en souffrant les inconvénients.

La reprise pour reconstruction est permise au bailleur, qu'il soit personne physique ou morale, que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, avec toutefois l'obligation d'observer les conditions qui seront ci-dessous exposées. Cette reprise entraîne l'éviction du preneur et il est regrettable que

les articles 574 et 576 n'aient pas prévu une priorité d'occupation au profit du preneur après la reconstruction, compte tenu du souci de protection qui soutend l'esprit de ces textes.

b - Nécessité d'un préavis

Le bailleur qui veut exercer le droit de reprise, pour occupation ou pour démolition et reconstruction, doit manifester son intention au preneur au moyen d'un préavis. Si le bail est à durée déterminée, il s'agira d'un préavis de refus de renouvellement ; dans le cas du bail à durée indéterminée, ce préavis prendra la forme d'un congé. Le préavis est soumis à des conditions de délai, de forme et de contenu, qui sont nécessaires à sa validité.

1 - Conditions de validité du préavis

- Forme :

L'intention de mettre fin au bail est portée à la connaissance du preneur au moyen d'un préavis de refus de renouvellement s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée et au moyen d'un congé dans le cas d'un contrat à durée indéterminée.

Il est intéressant de préciser qu'à propos du refus de renouvellement du bail à durée déterminée, l'article 574 n'exige pas expressément du bailleur que le préavis prenne la forme d'un acte extra-judiciaire, mais parle de notification. On peut ainsi valablement l'interpréter comme admettant par exemple une simple lettre recommandée avec toutefois le respect des autres conditions nécessaires à la validité du préavis.

S'agissant cependant du bail à durée indéterminée, le congé n'est valablement servi que par exploit d'huissier.

- Délai :

Lorsque le bail est conclu pour une durée indéterminée, la reprise des lieux par le bailleur doit être précédée d'un congé servi par exploit d'huissier 6 mois à l'avance.

A propos du refus de renouvellement du bail à durée déterminée, le bailleur doit notifier le préavis 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours, ce type de contrat étant légalement de 3 ans et renouvelable par tacite reconduction.

Dans tous les cas, le délai de 6 mois est exigé à peine de nullité du congé ou du préavis selon les cas. L'exigence de ce délai est de toute évidence destinée à permettre au preneur de disposer d'un temps suffisant pour trouver d'autres lieux. Elle constitue un véritable gage de sécurité à la situation des familles et des activités concernées, situation stabilisée déjà par l'existence des conditions de fond de la reprise permise au bailleur. On peut toutefois penser que dans le cas d'un bail à durée déterminée, le préavis de refus de renouvellement reste valable même s'il est servi moins de 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours dès lors que le bailleur fixe la date de reprise de façon à permettre au preneur de jouir du délai de 6 mois. Une telle position est d'ailleurs conforme à l'esprit d'un jugement du Tribunal Régional de Dakar en date du 25 Juillet 1990. L'essentiel est que le préavis soit notifié avant l'expiration de la période triennale en cours et que le délai de 6 mois soit respecté.

Soulignons au passage que le preneur qui ne désire pas bénéficier du renouvellement du bail à durée déterminée doit en

- Délai :

Lorsque le bail est conclu pour une durée indéterminée, la reprise des lieux par le bailleur doit être précédée d'un congé servi par exploit d'huissier 6 mois à l'avance.

A propos du refus de renouvellement du bail à durée déterminée, le bailleur doit notifier le préavis 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours, ce type de contrat étant légalement de 3 ans et renouvelable par tacite reconduction.

Dans tous les cas, le délai de 6 mois est exigé à peine de nullité du congé ou du préavis selon les cas. L'exigence de ce délai est de toute évidence destinée à permettre au preneur de disposer d'un temps suffisant pour trouver d'autres lieux. Elle constitue un véritable gage de sécurité à la situation des familles et des activités concernées, situation stabilisée déjà par l'existence des conditions de fond de la reprise permise au bailleur. On peut toutefois penser que dans le cas d'un bail à durée déterminée, le préavis de refus de renouvellement reste valable même s'il est servi moins de 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours dès lors que le bailleur fixe la date de reprise de façon à permettre au preneur de jouir du délai de 6 mois. Une telle position est d'ailleurs conforme à l'esprit d'un jugement du Tribunal Régional de Dakar en date du 25 Juillet 1990. L'essentiel est que le préavis soit notifié avant l'expiration de la période triennale en cours et que le délai de 6 mois soit respecté.

Soulignons au passage que le preneur qui ne désire pas bénéficier du renouvellement du bail à durée déterminée doit en

donner préavis au bailleur par acte extra-judiciaire 6 mois à l'avance alors que s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée auquel il veut mettre fin, la durée du préavis de congé qu'il doit servir dans la même forme au bailleur est de 2 mois seulement. Cet avantage donné au preneur résulte de la modification de l'alinéa premier de l'article 576 par la loi 85-37 de 23 Juillet 1985.

L'article 576 alinéa 1er, dans sa rédaction actuelle, dispose: "le preneur peut mettre fin au bail (à durée indéterminée)¹ par un préavis de congé donnée à 2 mois servi au bailleur par acte extra-judiciaire".

Il est évident que cette disposition vise à permettre au preneur de dénoncer le bail dans un délai abrégé lorsqu'il lui est donné d'occuper d'autres lieux qui lui conviennent mieux.

Le mérite de l'article 576 alinéa premier est certain : s'il est vrai que la situation du preneur doit être stabilisée, le souci de protection doit amener à ne pas imposer au locataire d'observer un préavis de longue durée alors que son intérêt exige qu'il mette fin au contrat pour une raison donnée.

On peut toutefois observer que le souci de protection ne doit pas faire oublier qu'à côté des professionnels et des propriétaires aisés, il existe des bailleurs dont la condition sociale est si modeste que le loyer revêt pour eux un caractère vital, indispensable à leur entretien quotidien ; le caractère abrégé de la durée du préavis est dès lors de nature à leur nuire car il n'est pas évident qu'ils puissent trouver des personnes intéressés dans les 2 mois.

1 - C'est nous qui précisons

- contenu :

Le préavis de refus de renouvellement ou le congé servi par le bailleur doit, à peine de nullité, contenir un certain nombre d'énonciations prévues par la loi. Ces énonciations diffèrent selon qu'il s'agisse d'une reprise pour occupation ou d'une reprise pour reconstruction.

Lorsqu'il s'agit d'une reprise pour occupation , le préavis ou le congé selon le cas doit indiquer :

- * l'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé ;

- * son lien de parenté avec le bailleur ;

- * son adresse actuelle ;

- * la reproduction intégrale des dispositions de l'article 583 COCC. Cet article prévoit les obligations attachées au droit de reprise et les sanctions auxquelles leur inexécution donne lieu. En exigeant du bailleur leur indication dans le préavis ou dans le congé, le législateur vise à permettre au preneur de connaître les sanctions dont il pourra éventuellement se prévaloir.

En cas de reprise pour démolition et reconstruction, les indications sont les suivantes :

- * la nature et la description des travaux projetés ;

- * la référence complète du permis de construire ;

- * le nom, le cas échéant, de l'architecte et celui de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ;

- * l'engagement du bailleur de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de

l'immeuble reconstruit ;

* la reproduction intégrale des dispositions de l'article 583.

A propos de l'indication de l'identité de la personne au profit de qui le droit de reprise pour occupation est exercé, la portée de la nullité prévue par l'article 574 mérite une attention particulière. Par identité complète, il faut entendre au sens de cet article les nom et prénom, la date et le lieu de naissance, la filiation, de façon à permettre la détermination du lien de parenté avec le bailleur. Mais la nullité doit être écartée lorsque les éléments d'identification contenus dans le congé servi par exploit permettent de déterminer incontestablement le bénéficiaire de la reprise même si l'indication de son identité n'est pas intégrale. Telle est d'ailleurs l'interprétation qu'a retenue le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar dans un jugement rendu le 19 Mars 1986 à propos de la demande en annulation d'un congé auquel il était reproché la méconnaissance des dispositions d'un article similaire, l'article 592 COCC relatif au bail à usage commercial.

- Efficacité de plein droit du préavis :

Le bailleur est tenu de respecter les conditions de validité. Il n'a cependant pas besoin de demander en justice la validation du préavis de refus de renouvellement ou du congé.(1)

Le preneur n'est cependant pas dépourvu de recours contre le préavis ou le congé.

1 - Tribunal de Première Instance de Dakar, 10 Mars 1982 ; Tribunal Régional Hors Classe de Dakar, 12 Mars 1986.

2 - Les recours du preneur

Le preneur peut soit demander l'annulation du préavis ou du congé, soit opposer au bailleur la renonciation. Précisons au passage que les contestations sont soumises au Tribunal Départemental si le bail est conclu à un loyer d'un montant mensuel n'excédant pas 50 000 Francs CFA, et au Tribunal Régional si le montant du loyer mensuel est supérieur à cette somme.

- Nullité :

Le preneur qui estime que les conditions de validité n'ont pas été observées peut demander en justice l'annulation du préavis de refus de renouvellement ou du congé. La nullité sanctionne aussi bien les conditions de forme du préavis ou du congé que les conditions de fond attachées au droit de reprise.

Sur le plan formel, la nullité est encourue par exemple si le congé a été servi pour le compte d'héritiers majeurs du bailleur dont les noms n'ont pas été indiqués ; (2) de même si le congé n'est pas servi au véritable locataire (3).

Sur le plan du fond, le caractère strictement limité des cas dans lesquels le droit de reprise peut être exercé par le bailleur crée une large ouverture à l'annulation. Depuis la loi du 4 Janvier 1984, le preneur n'a plus besoin de démontrer le caractère abusif du motif du congé dès lors que la reprise n'est ni pour occupation des lieux par le bailleur ou par l'une des personnes visées à l'article 574, ni pour démolition et reconstruction.

2 - Tribunal de Première Instance de Dakar, 17 Mars 1982.

3 - TPI de Dakar, 5 Mai 1982.

Par ailleurs, dans le cas où l'immeuble fait l'objet d'une copropriété, la jurisprudence considère que le congé émanant d'un seul copropriétaire est nul si les autres refusent de s'y associer(1).

- Renonciation à congé opposée au bailleur :

Même si le congé est valable au regard des conditions de forme prévues par la loi à son égard, et indépendamment de la légitimité du motif, le bailleur peut se voir dans certaines circonstances opposer la renonciation au congé qu'il a servi. L'initiative appartient évidemment au preneur.

Il convient de préciser d'abord que la jurisprudence estime que cette renonciation ne se présume pas et ne saurait résulter par exemple de la délivrance par le bailleur de quittances de loyers au preneur après l'expiration du congé (2), ni de l'acceptation par le propriétaire de loyers échus et payés par le preneur maintenu dans les lieux après l'expiration du congé (3).

Mais la renonciation peut être opposée au bailleur dès lors que celui-ci accomplit des actes incompatibles avec le maintien du congé servi. Tel est le cas par exemple lorsqu'il y a accord entre les parties sur un nouveau montant de loyer (conformément aux dispositions légales) à la suite d'un congé arrivé à expiration.

1 - TPI de Dakar, 4 Juin 1977

2 - TPI de Dakar, 29 Avril 1978^{no 163} ; 13 Janvier 1982, ^{no 3989}

3 - TPI, 25 Juillet 1981

4 - TPI de Dakar, 29 Juillet 1981^{no 8946} ; 13 Janvier 1981 (précité)

On constate ainsi que la garantie du maintien dans les lieux est recherché au profit du preneur dans la mesure du possible. Il faut préciser d'ailleurs que le bail à durée déterminée ne prend pas fin automatiquement par l'écoulement de la période de trois années pour laquelle il est conclu. Il faut nécessairement, si le bailleur veut y mettre fin, un préavis de refus de renouvellement notifié au preneur six mois avant l'arrivée du terme et un des deux motifs ci-dessus exposés. A défaut du préavis, le renouvellement s'opère de plein droit et la reprise des lieux par le bailleur ne pourra pas s'exercer avant l'écoulement de la nouvelle période de trois années. Ce renouvellement de plein droit s'opère également lorsqu'il y a annulation du préavis ou renonciation.

L'annulation et la renonciation entraînent par ailleurs le maintien du bail à durée indéterminée.

Parallèlement à la garantie de stabilité manifestée dans les conditions de fond et de forme du droit de reprise, le preneur est dispensé de la justification d'un motif lorsque c'est lui qui veut mettre fin au bail. Il est tenu cependant de notifier au bailleur un préavis servi par exploit six mois avant l'expiration du bail si celui-ci est à durée déterminée ; dans le cas du bail à durée indéterminée, ce préavis prend la forme d'un congé servi par exploit à deux mois. Par conséquent si le preneur n'est pas tenu d'avoir un motif, il est cependant tenu de respecter le délai du congé ; s'il quitte les lieux sans avoir donné congé, il est redevable envers le bailleur des loyers pour une période correspondant à la durée du préavis (1).

1 - TPI de Dakar, 19 Juillet 1980.

c - Obligations résultant de l'exercice du droit de reprise :

1 - Contenu de ces obligations

Les obligations attachées à l'exercice du droit de reprise sont prévues par l'article 583 du COCC. Leur contenu varie selon qu'il s'agisse d'une reprise pour occupation ou d'une reprise pour démolition et reconstruction.

Lorsqu'il s'agit d'une reprise pour occupation, le bailleur doit installer dans les lieux le bénéficiaire désigné dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire.

Par ailleurs, le bénéficiaire est tenu d'habiter effectivement les lieux libérés pendant deux années consécutives à compter de son installation.

Ces obligations démontrent de façon notoire que si le législateur admet le droit de reprise au profit de certaines personnes bien déterminées, l'éviction du preneur ne doit être ni inutile, ni abusive.

Cette observation est d'ailleurs valable en ce qui concerne la reprise pour reconstruction car lorsque celle-ci est effectuée, le bailleur doit commencer les travaux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du preneur et ne peut faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, jusqu'à la réception des locaux reconstruits.

2 - Sanction de l'inexécution de ces obligations

Que la reprise ait été pour occupation ou pour démolition et reconstruction, si le bailleur ne satisfait pas aux obligations prévues dans le cas correspondant, le preneur pourra lui réclamer

en justice une indemnité d'éviction. Cette indemnité sera d'un montant forfaitaire égal à vingt quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par le dit preneur. Indépendamment de cette indemnité d'éviction, le bailleur peut être condamné à payer des dommages-intérêts au preneur.

Ces sanctions consistent donc en l'indemnité d'éviction et aux dommages-intérêts au profit du preneur ou de ses ayants-droit.

Mais la preuve de l'inexécution par le bailleur de ses obligations doit être rapportée par le preneur ou ses ayants-droit. L'article 583 dispose que cette preuve peut être rapportée par tous moyens.

Ainsi, la réintégration du preneur dans les lieux n'est pas prévue par la loi, les sanctions étant seulement pécuniaires.

B - Interprétation jurisprudentielle des dispositions de l'article 571 nouveau du Code des Obligations Civiles et Commerciales.

Les dispositions de cet article sont d'une importance fondamentale. Elle prévoient d'une part les formes sous l'une desquelles le bail à usage d'habitation peut être conclu et d'autre part la manière dont il peut y être mis fin sous réserve de l'observation des conditions fixées par les articles 574 et 576.

L'application jurisprudentielle de ces dispositions en ce qui concerne la formation du bail à durée déterminée et la résiliation en procédure d'urgence de tous baux à usage d'habitation fait ressortir de façon édifiante la prédominance de la protection du preneur.

a - Conséquence de la non-conformité à la durée normale
dans le cas du bail à durée déterminée

Le bail à durée déterminée ne peut être que pour une période de 3 années renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales. Il en résulte que ce type de bail ne saurait être conclu pour une période inférieure à 3 ans. Mais lorsqu'en violation de l'article 571 il est conclu pour une durée inférieure à 3 ans, il ne sera pas sanctionné par la nullité, mais sera interprété comme un contrat à durée indéterminée avec une durée minimale égale à celle qui a été convenue entre les parties. Telle est la position de la jurisprudence à travers l'interprétation de l'article 573 ancien du COCC dont les dispositions sont depuis la réforme de 1984 incluses dans l'article 571 nouveau (1).

Il en résulte qu'il ne pourra y être mis fin que par un congé servi par exploit d'huissier en plus des autres conditions (2). Cette position est d'ailleurs confirmée en 1984. Le bail à durée déterminée conclu pour une période inférieure à 3 ans s'analyse en un bail à durée indéterminée susceptible d'un congé dans les conditions de l'article 576 du COCC (3).

Cette manière de voir est conforme aux intérêts du preneur dans la mesure où elle permet d'écarter la nullité du bail qui du reste ne pourra valablement prendre fin que s'il y a un congé servi par exploit après la durée minimale contractuelle et dans le respect des conditions liées au droit de reprise.

1 - Cour d'Appel de Dakar, 11 Février 1977 ; TPI Dakar, 19 Janvier 1980, no 138

2 - Cour d'Appel de Dakar, 12 Décembre 1975.

3 - Cour d'Appel de Dakar, 27 Juillet 1984.

b - Assouplissement des conditions de la résiliation
en procédure d'urgence.

Il ressort des dispositions de l'article 571 nouveau qu'indépendamment des conditions relatives à l'exercice du droit de reprise, le bail, qu'il soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, peut prendre fin par la résiliation constatée 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 de ses obligations, après une mise en demeure d'y pourvoir dans les trente jours faite par acte extra-judiciaire et restée infructueuse.

Il est certain que l'obligation essentielle du preneur consiste à paiement du loyer. Et les circonstances sont telles qu'on peut penser que la défaillance du preneur se manifestera le plus souvent à propos de cette obligation. D'ailleurs, la grande majorité des résiliations constatées par le juge des Référés sont consécutives à un défaut de paiement du loyer.

Dès lors, une application rigoureuse des dispositions d'ordre public de l'article 571 nouveau est de nature à tempérer l'élan de protection qui anime le législateur à l'égard du preneur.

C'est ainsi que la Cour d'Appel de Dakar, dans un arrêt du 4 Juillet 1986, a estimé que "le constat exigé du Juge des Référés doit s'articuler sur les faits précis révélateurs sans équivoque possible soit de la volonté du preneur de se soustraire à ses obligations contractuelles, soit de l'impossibilité dans laquelle il se trouve d'honorer ses obligations."

En l'espèce, la Cour a écarté la résiliation et prononcé le maintien dans les lieux au profit du preneur en retenant que " les

efforts méritoires de paiement effectués par celui-ci dans les délais restreints et avant que n'intervienne une décision de justice, le tout avec l'accord du bailleur manifesté par les correspondances versées au dossier permettent d'écarter le grief tenant à sa carence..."

La Cour infirmait ainsi une ordonnance de référés qui avait constaté la résiliation à l'encontre du preneur à qui a été servi un exploit portant à la fois commandement de payer des arriérés de loyers et assignation et qui n'a payé la totalité de ce qu'il devait qu'après l'expiration du délai de 30 jours mais avant la décision du Juge.

Il ressort de cette position de la Cour que la défaillance dont parle l'article 571 est liée, en ce qui concerne le preneur, soit à la mauvaise foi de celui-ci, soit à l'impossibilité dans laquelle il se trouve d'honorer ses obligations et qu'en outre dès lors qu'il manifeste sa bonne foi en exécutant, même tardivement, ses obligations et ce avec l'accord exprès du bailleur, la résiliation ne devra pas être constatée pourvu que cette exécution soit intervenue avant la décision judiciaire.

Manifestement, la Cour a violé la lettre de l'article 571 car si l'on considère les termes de ce texte, le Juge doit simplement constater la résiliation du bail si la défaillance est établie après l'expiration du délai et l'exécution tardive de ses obligations par la partie concernée n'anéantit pas cette résiliation.

Mais si l'on prend en compte les arguments avancés dans la décision, on peut soutenir valablement que la position de la Cour

n'est pas incompatible avec l'esprit du texte et de la législation sur le bail à usage d'habitation d'une manière générale. Une telle position permet de mettre à l'abri de la résiliation le locataire qui, pour des raisons valables, a rencontré des difficultés ayant retardé l'exécution de ses obligations si sa bonne foi s'est révélée par la suite de façon effective.

D'ailleurs, en ce qui concerne le locataire, si le délai imparti dans la mise en demeure, qui était de 8 jours auparavant, est actuellement de 30 jours, c'est pour faciliter l'exécution des obligations concernées et de ce fait réduire la probabilité de la résiliation du bail. Il est vrai que les règles régissant le bail à usage d'habitation sont d'ordre public. Mais bien que les intérêts du bailleur préoccupent également le législateur, cet ordre public de protection concerne fondamentalement la situation du preneur. Dès lors une constance de la jurisprudence et une initiative de conciliation de la lettre de l'article 571 avec l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation dans son ensemble serait d'une opportunité certaine à l'égard de la cohérence de la protection des locataires.

C - Raison d'être de la garantie de stabilité

On ne saurait mieux illustrer la protection du preneur qu'en se référant à la garantie de stabilité. Celle-ci est absolument nécessaire en ce qu'elle constitue le gage d'efficacité de la législation sur le bail à usage d'habitation. Les règles contraignantes à l'égard du bailleur en ce qui concerne les conditions de jouissance à assurer au preneur et la fixation du montant du loyer ne pourraient en réalité atteindre leurs objectifs

si la rupture du bail n'était pas soumise à des conditions restrictives. Il serait en fait facile pour le bailleur de contourner la réglementation en mettant systématiquement fin au contrat lorsque cela lui conviendrait. C'est pourquoi le législateur, ayant pris acte de l'usage abusif des congés manifestant l'inefficacité des dispositions antérieures souvent contournables, a créé en 1984 les conditions d'une remarquable stabilité des locataires.

Il est certain que sans cette stabilité, les locataires auraient souvent renoncé aux règles protectrices de leur situation, notamment en matière de loyer, parcequ'en raison du nombre d'intéressés, les propriétaires pourraient modeler à leur gré les conditions régissant les baux avec une large possibilité d'évincer les preneurs qui chercheraient à se prévaloir de la plénitude de leur intérêt.

Incontestablement, le droit au maintien dans les lieux, outre son importance vitale, sociale et économique, constitue un élément fondamental et primordial dans l'ensemble des règles protectrices relatives au bail à usage d'habitation.

Paragraphe II : Limites à l'effectivité de la garantie
de stabilité :

Si les dispositions législatives protectrices ont un mérite notoire, la portée effective de la garantie de stabilité repose dans une certaine mesure sur certaines conditions. C'est pourquoi cette effectivité est susceptible de connaître des limites liées à divers facteurs.

A - La résiliation du bail pour inexécution par le preneur de ses obligations

Pour que la garantie de stabilité soit effective, il faut que le preneur respecte les conditions de son contrat. Il a déjà été dit plus haut que l'obligation essentielle du preneur était le paiement du loyer. Mais il y en a d'autres telles que les réparations locatives, la jouissance des lieux en bon père de famille... La loi de 1984 n'a pas étendu la garantie au locataire qui se soustrait à ses obligations ; elle ne lui permet même plus de profiter de procédures judiciaires dilatoires. Il ressort en effet des dispositions de l'article 571 nouveau que le locataire qui se soustrait à ses obligations sera expulsé en procédure d'urgence.

Cette expulsion sera prononcée par le Juge des Référéés qui a compétence pour constater la résiliation mais à condition qu'une mise en demeure ait été préalablement faite au preneur par exploit d'huissier (pour le compte du bailleur) de pourvoir dans les trente jours à l'exécution de ses obligations et que cette mise en demeure ait été restée infructueuse. Il s'agit là d'une manifestation de la volonté du législateur de se préoccuper également de l'intérêt du bailleur.

Il est certain que ce sera le plus souvent pour défaut de paiement du loyer que le preneur sera expulsé par le Juge des Référéés. Le locataire qui ne paie plus les loyers, même après la mise en demeure, faisant ainsi preuve d'une mauvaise volonté ou en

tout cas d'une défaillance, sera expulsé purement et simplement(1). Mais le Juge des Référés est incompétent pour constater la résiliation et ordonner l'expulsion si les parties sont contraires sur le montant du loyer (2). Il est toutefois compétent si le bailleur justifie le montant qu'il soutient sur la base d'un décompte de surface corrigée non contesté dans les formes légales (3). Mais il reste que cette résiliation peut intervenir pour des causes variées. Elle peut même être due à un trouble de jouissance causé par le preneur (1*).

B - Place à l'autonomie de la volonté

Bien que les règles régissant le bail à usage d'habitation soient d'ordre public, la jurisprudence reconnaît à côté d'elles une place à l'autonomie de la volonté. Dès lors, elle admet que des limites soient apportées par la commune volonté des parties à l'effectivité de la garantie de stabilité. C'est ainsi que la Cour d'Appel de Dakar, dans un arrêt du 6 Juillet 1973, a estimé que la règle relative à la rupture du bail par un congé servi à 6 mois, "fut-elle d'ordre public, ne saurait empêcher les parties, si elles sont toutes deux d'accord pour ce faire, de résilier de toute autre manière le bail qui était intervenu entre elle, leur commune volonté pouvant aussi bien créer un rapport pour y mettre fin "

1 - Tribunal Régional Hors Classe de Dakar, Ordonnance de Référés, 26 Décembre 1988 ; 11 Juin 1990.

2 - Cour d'Appel de Dakar, 29 Mars 1984

3 - Cour d'Appel de Dakar, 31 Janvier 1985

1* - Cour d'Appel de Dakar, 26 Juillet 1985.

Cela signifie que si les parties sont d'accord, elle peuvent mettre fin au bail par consentement mutuel sans égard aux dispositions des articles 574 et 576. Il en résulte que le preneur est admis à renoncer à la garantie de stabilité. Il est certain qu'étant en position économiquement plus faible dans le contrat, il ne peut renoncer aux règles d'ordre public de protection à son égard tant qu'il se trouve dans cette situation. Parallèlement, le bailleur est concerné par le caractère d'ordre public de protection puisque la rupture par le fait du locataire ne doit pas être abusive. Mais si les deux parties expriment leur volonté commune de mettre fin au bail, c'est certainement dans cette fin que chacune d'elles voit son intérêt, et admettre cette volonté commune n'est pas incompatible avec le caractère protecteur.

Cette place à l'autonomie de la volonté ne peut toutefois être admise que de façon circonspecte. C'est ainsi que les parties ne peuvent pas prévoir dans leur contrat la possibilité pour l'une ou l'autre d'entre elles de mettre fin au bail en dehors des cas et des conditions prévus par la loi. Le caractère d'ordre public empêche la validité d'un accord en ce sens.

C - Le degré d'information

Une autre limite à l'effectivité de la garantie de stabilité se traduit par le fait que beaucoup de locataires (ainsi que des bailleurs) sont insuffisamment informés sur le contenu des règles applicables en la matière. C'est particulièrement dans la catégorie des locataires qui destinent les locaux pris à l'habitation que l'on constate dans une proportion plus importante cette insuffisance d'information. Pour que la garantie de stabilité ait

la portée effectivement recherchée, les personnes qu'elle vise à protéger doivent être en mesure de savoir si les règles qui l'organisent, sont observées et dans quelle mesure.

Tant qu'il a affaire à des locataires non avertis, le propriétaire pourra en fait contourner ou violer les règles protectrices et modeler les conditions du bail à son gré.

En raison du degré d'instruction et d'information, la réglementation est ignorée de beaucoup de locataires, mais aussi de propriétaires. Il appartient donc à tous ceux-ci de s'initier aux textes régissant la matière étant surtout entendu que ces textes sont d'ordre public. Les pouvoirs publics doivent les y aider par une sensibilisation au moyen de la vulgarisation qui peut revêtir diverses formes, comme par exemple dans le cadre d'émissions radiophoniques et télévisées.

Heureusement que de plus en plus, certains locataires ont une conscience aiguë de leur situation et manifeste une curiosité notoire à l'égard de la législation.

SECTION II : PROTECTION DU PRENEUR CONTRE LES TIERS

La protection du preneur ne se limite pas dans ses rapports avec le bailleur et ses ayants-droit. Elle se manifeste également contre les tiers sous des formes variées.

paragraphe I : Protection contre les manipulations
dolosives

La garantie de stabilité attachée à la jouissance du preneur exige que celui-ci soit protégé contre les manipulations frauduleuses pouvant survenir d'une manière ou d'une autre. C'est là une des manifestations de la solidité des droits du preneur. Celui-ci doit nécessairement jouir de cette protection pour que sa situation ne soit pas exposée à la précarité.

C'est ainsi que le preneur ne sera pas évincé si, profitant d'une apparence ou spécialement d'une homonymie, une autre personne a fait modifier ou a obtenu à son profit une mutation du bail dans des termes différents (1). Dans ce cas en effet, le preneur régulier doit être confirmé en sa qualité.

Par ailleurs, ne sera pas opposable au preneur la cession de son bail obtenue de lui en violation des dispositions de l'article 20 du Code des Obligations Civiles et Commerciales relatives aux actes souscrits par les illettrés(2). L'article 20 dispose : "la partie illettrée doit se faire assister de deux témoins lettrés qui certifient dans l'écrit son identité et sa présence ; ils attestent en outre que la nature et les effets de l'acte lui ont été précisés".

1 - TRHC Dakar, 6 Juin 1990

2 - TRHC Dakar, 23 Mai 1990

Les pages qui manquent:

De 49-50-51-52-53

B - Caractère d'uniformité

Les règles régissant le loyer des locaux à usage d'habitation s'appliquent aussi bien au bail à durée déterminée qu'à celui à durée indéterminée. Ce caractère d'uniformité ressort clairement des dispositions de l'article 572 du COCC.

Ce caractère est favorable à la cohérence de l'esprit de protection et à l'efficacité de la réglementation.

C - Caractère interventionniste :

Si le loyer peut être ^{arrêté} d'un commun accord entre le bailleur et le locataire, des limites considérables sont apportées à l'autonomie de la volonté des parties dans ce domaine. Ces limites sont d'autant plus manifestes que la réglementation est d'ordre public et que l'intervention des pouvoirs publics s'est avérée nécessaire.

D - Caractère moralisateur :

La réglementation du loyer, au delà de la rationalisation qu'elle garantit dans les rapports entre bailleurs et locataires, a une dimension de portée générale en ce que les pratiques qui ont motivé son caractère contraignant sont réprouvées même par la morale. Sans réglementation contraignante du loyer, des abus fréquents seraient à prévoir du côté des bailleurs, mais aussi des pratiques de surenchères déplorables pourraient se produire entre locataires en raison de la supériorité de la demande à l'offre en certains endroits. Ce caractère ressort d'ailleurs expressément du rapport fait sur la loi réprimant la hausse illicite de loyer. Il était souligné dans ce rapport que la rentabilité de certains

immeubles loués constituaient une véritable usure réprouvée par la morale.

Paragraphe III : existence de commissions d'évaluation

Avec l'abrogation du décret du 9 Juillet 1976, les dispositions actuellement applicables aux commissions d'évaluation sont celles du décret 77-527 du 23 Juin 1977 modifié par le décret 81-609 du 17 Juin 1981.

L'article 2 de ce décret dispose qu'il est créé, dans chaque région, une commission d'évaluation chargée de procéder à l'évaluation de la valeur des immeubles.

Chacune de ces commissions comprend selon l'article 3 du dit décret : le Gouverneur de la région ou son représentant en qualité de président ; deux représentants du Ministre chargé des Finances et des Affaires Economiques , dont un Inspecteur des impôts et domaines, secrétaire de la commission, un représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme, un représentant des architectes et des entrepreneurs de bâtiment, un représentant des propriétaires, un représentant des locataires.

Ces membres, à l'exception du président, sont nommés par arrêté du Ministre chargé des Finances et des Affaires économiques, après avis du Gouverneur de la région. Chaque commission peut toutefois s'adjoindre, avec voix consultative, toute personne qu'elle estime compétente.

L'article 4 définit le rôle des commissions d'évaluation. En effet, pour évaluer les immeubles de sa région, chaque commission

procède à 2 opérations :

- d'abord elle fixe par secteur et suivant leur situation géographique, la valeur au mètre carré des terrains , en accord avec les barèmes de la commission nationale de contrôle des opérations immobilières ;

- ensuite elle fixe, pour chaque catégorie d'immeuble, la valeur à neuf actuelle du mètre carré bâti, compte tenu du coût de la construction, des intérêts du capital engagé au prorata de la durée normale des constructions et, éventuellement, des frais d'études dont les honoraires d'architecte.

Il est important de préciser au passage que les travaux des commissions régionales d'évaluation se font en conformité à ceux de la commission nationale de contrôle des opérations immobilières qui établit, pour l'ensemble du territoire national, une classification des immeubles en catégories définies d'après la nature des constructions et leur degré de confort et qui fixe, pour chaque catégorie, ^{des coefficients de correction de la superficie correspondants aux éléments d'équipement.} Les résultats des travaux des commissions régionales sont transmis au Ministre chargé des Domaines qui les soumet à l'avis de la commission nationale de contrôle.

A la suite de cet avis, les éléments déterminés par les commissions régionales sont fixés par décret pour une période de deux ans. Ce décret peut modifier tout ou partie des barèmes retenus par les dites commissions.

SECTION II : MODE DE DETERMINATION DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer est fixé d'un commun accord entre le bailleur et le locataire. Mais ce montant ne doit pas excéder celui résultant du calcul fait conformément à la réglementation sur la base d'un certain nombre d'éléments. La révision du montant fixé ne peut pas intervenir à tout moment ; elle est soumise à des conditions limitatives de la liberté des parties.

Paragraphe Premier : Eléments pris en compte :

Les éléments pris en compte dans l'évaluation de la valeur réelle de l'immeuble sont :

- la valeur du terrain, telle qu'elle ressort du barème approuvé de la commission d'évaluation compétente ;

- la valeur de la construction, calculée d'après la valeur au mètre carré bâti, telle qu'elle est fixée par le barème approuvé de la commission d'évaluation compétente pour les immeubles de la catégorie considérée, compte tenu éventuellement des indices de correction.

La valeur de la construction est affectée d'un correctif tenant compte de son état d'entretien et, s'il y a lieu, de son état de vétusté. Le coefficient de correction varie selon les cas.

Pour les immeubles mixtes, sera prise en compte la portion de la valeur réelle affectée à la partie à usage d'habitation.

Avant la modification apportée en 1981 au décret du 23 Juin 1977, l'arrêt ministériel n° 8593 MFAE du 30 Juin 1978 avait fixé les éléments de calcul. Depuis la dite modification, ces éléments

sont fixés par décret. C'est ainsi qu'intervint le décret 81-683 du 7 Juillet 1981 fixant les éléments du calcul du loyer. Les dispositions de ce texte doivent être combinées avec celles du décret n° 88-74 du 18 Janvier 1988, lequel, après ceux de 1984 et 1985, a apporté la remise à jour actuellement applicable en ce qui concerne les barèmes de calcul, en attendant le texte modificatif à venir.

Sans entrer dans une étude détaillée de ces textes, il importe de préciser qu'un local d'habitation comprend, outre le terrain sur lequel il est édifié, les éléments suivants :

- le local proprement dit qui s'entend du local principal (comprenant des pièces principales, des pièces secondaires et des annexes) ainsi que des dépendances ;
- les cours aménagées et les clôtures ;
- les aménagements particuliers.

Ces divers éléments, à l'exception des aménagements, sont classés en catégories et à chaque catégorie correspond une valeur unitaire.

Paragraphe II : Quelques précisions sur le mode de calcul effectif

La valeur locative du local est égale au produit de la "surface corrigée" par le prix de base au mètre carré ^{pour} chacune des catégories de logements.

Chaque pièce ou annexe est affectée d'un premier correctif correspondant à sa nature et résultant de l'application à sa surface réelle de l'un des coefficients prévus et qui sont

variables. Le produit de la surface réelle (qui se mesure entre murs et cloisons) par le coefficient correspondant donne la "surface utile". Chaque pièce du local est affectée d'un second correctif en tenant compte de l'éclairement, de la ventilation et des vues, ce correctif résultant de l'application à la surface utile de la pièce d'un coefficient correspondant et qui est variable.

Le produit de la "surface utile" d'une pièce par le coefficient moyen qui lui est applicable est dénommé "surface corrigée de la pièce".

En ce qui concerne les annexes, la surface corrigée est égale à la surface utile.

Lorsque la surface corrigée des pièces et annexes est déterminée, elle est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte de leur vétusté, de leur état d'entretien, de leur emplacement dans l'agglomération et des sujétions de voisinage. Il est appliqué à cet effet un coefficient d'entretien et de vétusté, puis un coefficient de voisinage. A la surface obtenue à l'issue de ces diverses opérations est ajoutée la surface totale représentative des éléments d'équipements fournis par le propriétaire.

La surface finalement obtenue est multipliée éventuellement par un coefficient de réduction pour manque d'ascenseur et aussi éventuellement par un coefficient de majoration pour distribution d'eau permanente.

Le résultat est dénommé "surface corrigée" du local et est retenu pour l'application de la valeur au mètre carré telle qu'elle

est fixée. En définitive, la surface corrigée d'un local est la surface de ce local affectée des divers coefficients applicables.

Et comme le prix du terrain au mètre carré est fixé par les commissions d'évaluation, la valeur locative est égale au produit de la surface corrigée par le prix au mètre carré. Cette détermination concerne les locaux sans les dépendance qui à leur tour sont affectées des correctifs correspondant à leur nature.

Il convient de préciser que dans le cas d'un immeuble collectif (partagé par plusieurs locataires), la valeur retenue est répartie au prorata de la surface corrigée des éléments du local occupée par chaque locataire par rapport à la surface corrigée des différents éléments composant l'immeuble.

Lorsque la surface corrigée et la valeur au mètre carré d'un local sont connues, l'évaluation de la valeur réelle de ce local est alors possible.

Et conformément aux dispositions de l'article 7 alinéa 2 du décret du 23 Juin 1977 modifié par le décret 81-609 du 17 Juin 1981, le loyer annuel sera égal au maximum à 14% de cette valeur réelle. La fixation définitive du montant du loyer devra se faire en principe par les parties conformément aux règles relatives au décompte de surface corrigée. Mais en cas de contestation soumise au Juge des loyers, celui-ci fixera le montant définitif qui s'imposera aux parties concernées.

Paragraphe III : Fixation définitive du montant du loyer

Le principe est que lors de la conclusion du bail, les parties fixent conventionnellement le montant du loyer. Toutefois en cas

de désaccord, d'une ou l'autre des parties, mais aussi le Directeur des domaines ou son représentant peut saisir le Juge des loyers qui fixera alors le montant à pratiquer.

A - Principe : fixation d'un commun accord entre le bailleur et le preneur

Conformément aux dispositions de l'article 7 alinéa 1er du décret précité, le montant du loyer est arrêté d'un commun accord entre le bailleur et le locataire. Une certaine liberté est ainsi laissée aux parties qui peuvent convenir du montant à retenir. Cependant, cette liberté se heurte à des limites car la fixation conventionnelle ne doit pas se traduire par une violation de la réglementation.

B - Limites à la liberté des parties

Le montant du loyer librement arrêté par le bailleur et le locataire ne doit pas être supérieur à celui correspondant au taux réglementaire. A ce niveau, il est utile de rappeler qu'il ressort des dispositions de l'article 7 alinéa 2 du décret précité que le montant du loyer annuel est égal au maximum à 14% de la valeur réelle de l'immeuble. Par ailleurs, le bailleur est obligé de remettre au locataire un "décompte de surface corrigée" que le bail soit verbal ou écrit. Ce décompte doit être daté, signé et contenir les éléments de fixation du montant du loyer. Si le preneur est illettré, il doit se faire assister de 2 témoins conformément aux dispositions de l'article 20 du COCC. Mais en ce qui concerne les immeubles appartenant aux petites catégories ou situées en dehors des capitales régionales, le décompte pourra être fait sous forme simplifiée, mais devra dans tous les cas contenir des indications

sur la superficie du terrain, la superficie bâtie et la superficie des pièces principales. Lorsque le décompte simplifié concerne des immeubles des grandes catégories situés hors des capitales régionales, il faut en plus des indications qui viennent d'être citées, des renseignements sur leur prix d'acquisition (article 2,3 et 4 du décret du 26 Octobre 1981 portant application de la loi réprimant la hausse illicite de loyer).

En cas de location par chambre, le décompte sera ramené à la superficie des chambres, majoré de 25% pour tenir compte de l'ensemble des autres éléments (article 5 du décret du 26 Octobre 1981).

Si le montant arrêté excède celui praticable conformément à la réglementation, le bailleur s'expose à des sanctions sévères, mais la validité du bail n'en est pas affectée, le preneur pouvant faire ramener ce montant à celui résultant du calcul à la surface corrigée (1).

Il y a lieu de préciser en outre que l'acceptation par le locataire du décompte remis par le bailleur ne fait pas obstacle à la saisine ultérieure du Juge des loyers pour contester le montant du loyer conventionnel. La contestation peut aussi émaner du Directeur des domaines. Le montant définitivement fixé par le Juge après expertise sera alors retenu et s'imposera.

Par ailleurs, le montant du cautionnement et des loyers à verser d'avance à titre de garantie ne doit pas excéder l'équivalent de deux mois de loyer.

Paragraphe IV : Révision du loyer

Le loyer déterminé conformément au calcul à la surface corrigé ne peut être révisé qu'à l'expiration d'une période de trois ans (article 13 du décret précité). Cette disposition est heureuse dans la mesure où les commissions d'évaluation se réunissant annuellement, il aurait pu en résulter une remise en cause annuelle des taux des loyers en cas de hausse rapide de la valeur des terrains, des constructions et des charges. En disposant que le loyer ne peut être révisé qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le texte met le locataire à l'abri de hausses intempestives qui auraient pu engendrer une augmentation supplémentaire du coût de la vie.

Les contestations relatives à la révision sont portées devant le Juge des Loyers.

CHAPITRE II : MOYENS DE CONTRAINTE SUR LE BAILLEUR EN VUE DU RESPECT DE LA REGLEMENTATION

La réglementation doit faire l'objet d'une application effective pour atteindre son objectif. Dès lors, une bonne volonté des parties s'avère nécessaire. Mais compte tenu de l'expérience révélatrice d'abus notoires dans le domaine du loyer, les pouvoirs publics ont prévu des moyens de contrainte destinés à imposer aux propriétaires une observation scrupuleuse de la réglementation.

Lorsque le locataire estime que le montant du loyer fixé par le bailleur ne répond pas aux modalités normales, il peut saisir le Juge des loyers qui pourra après expertise, fixer le montant à pratiquer. Par ailleurs, des sanctions pénales sont prévues par la loi à l'encontre du bailleur fautif.

SECTION I : CONTENTIEUX DU LOYER

Paragraphe Premier : Compétence juridictionnelle :

Il ressort de l'article 567 du COCC que toutes les contestations entre bailleur, locataire et sous-locataire concernant le loyer sont soumises au Juge des loyers. Les dispositions de ce texte doivent être combinées avec celles de l'article 7 du décret 84-1194 du 22 Octobre 1984 fixant la composition et la compétence des Cours d' Appel, des Tribunaux Régionaux et des Tribunaux Départementaux. Le Juge des loyers compétent est le Président du Tribunal Régional ou le Juge délégué par lui en ce qui concerne les loyers d'un montant excédant 50 000

Francs ; en ce qui concerne les loyers d'un montant ne dépassant pas cette somme, c'est le Président du Tribunal Départemental ou le Juge délégué par lui qui est compétent.

Paragraphe II : La saisine du Juge des loyers

Le Juge des loyers est saisi par la partie qui conteste le classement de l'immeuble ou le montant du loyer ; il est saisi également par le Directeur des Domaines ou son représentant (article 12 alinéa 1^{er} ^{du} décret précité).

A la requête du Directeur des domaines ou de son représentant, ou de la partie la plus diligente, le Juge fixe le montant du loyer pendant la durée de l'instance (article 12 alinéa 2).

La saisine se fait par requête adressée au Juge des loyers.

Paragraphe III : Objet du contentieux

Le bailleur, mais aussi le locataire peuvent demander qu'il soit ordonné une expertise aux fins de classement de l'immeuble et de détermination du loyer légal et qu'il soit ordonné l'homologation du rapport d'expertise.

Ainsi, il est donné au locataire la possibilité de contester le classement du local dans telle ou telle catégorie et par conséquent le montant de loyer arrêté par le bailleur. Celui-ci ne peut donc pas imposer arbitrairement sa volonté. Même si le preneur accepte de payer le montant conventionnel non conforme à la réglementation, il peut ultérieurement émettre la contestation et faire procéder à la régularisation.

Il est également possible aux locataires de contester le

rapport d'un expert et de demander la nomination d'un autre aux fins de contre expertise.

Il y a lieu de préciser que la partie qui demande l'intervention de l'expert le fait à ses frais. Le rapport d'expertise ne lie pas le Juge. Celui-ci, dans tous les cas, l'apprécie souverainement pour déterminer s'il est conforme à la réglementation et dispose du pouvoir de l'homologuer ou de l'écarter. C'est ainsi que le rapport doit être écarté si l'expert a mal apprécié les éléments objectifs qui lui étaient soumis (1).

Lorsque le rapport d'expertise est homologué, le montant qui y est fixé est comparé à celui conventionnel éventuellement arrêté. De cette façon, le montant fixé dans le rapport, s'il est inférieur au montant conventionnel, sera applicable et ce à compter de la date de la saisine de la juridiction des loyers (2).

Mais il est évident que les travaux de l'expert ne doivent pas conduire à surévaluer la valeur de l'immeuble et par conséquent à la fixation d'un montant anormalement élevé. Ainsi, dans le cas d'un immeuble collectif, si le pourcentage représentatif du local occupé par chaque locataire par rapport à la surface du terrain déterminé par l'expert fait ressortir que les différentes parties de l'immeuble occupent plus que la surface de l'immeuble elle-même, le rapport doit être écarté (3).

1 - Cour d'Appel de Dakar, 25 Mars 1988, arrêt n° 370

2 - Cour d'Appel de Dakar, 21 Avril 1989, arrêt n° 511

3 - Cour d'appel de Dakar, 1er Juin 1990, arrêt n° 670

La possibilité pour le Directeur des domaines ou son représentant de saisir le Juge des loyers accentue de manière révélatrice le caractère interventionniste de la réglementation.

Par ailleurs, les contestations peuvent être relatives à la révision du montant du loyer. Ainsi par exemple lorsque le bailleur a initié la révision avant l'écoulement de la période des trois années, le preneur peut contester cette révision devant le Juge des loyers. De même lorsque le preneur estime que le montant arrêté du fait de la révision n'est pas conforme à la réglementation.

SECTION II : INCRIMINATION ET REPRESSION DE LA HAUSSE ILLICITE DE LOYER

Il s'agit dans cette section d'avoir un aperçu sur l'aspect pénal de la protection du locataire. L'analyse des règles relatives à la hausse illicite du loyer permet de mieux appréhender la portée de cette protection et le souci du législateur à l'égard de la conformité du loyer à la réglementation. La hausse illicite de loyer est prévue et punie par la loi 81-21 du 25 Juin 1981 suivie de son décret d'application n° 81-1034 du 26 Octobre 1981. Cette loi est venue compléter les dispositions instituant le calcul du loyer à la surface corrigée en prévoyant des sanctions sévères contre la violation de la réglementation. Elle est applicable en ce qui concerne le loyer du bail à usage d'habitation, cette notion étant considérée telle qu'elle est conçue par l'article 568 du COCC. C'est dire que son domaine d'application ne se limite pas au loyer des locaux destinés à l'habitation, mais s'étend à celui de

tous locaux relevant des catégories visées par le dit article.

Paragraphe Premier : Eléments constitutifs et sanctions du

délit de hausse illicite de loyer :

A - Eléments constitutifs :

a - Elément légal :

L'incrimination est prévue par les articles 4 à 9 de la loi du 25 Juin 1981. Cette loi ne donne pas une définition générale de l'infraction. Les dits articles prévoient une série de faits hétérogènes et indépendants auxquels ils donnent la qualification de hausse illicite de loyer.

b - Elément matériel (voir aussi l'annexe à la fin du présent paragraphe)

Au sens strict, la hausse illicite de loyer consiste en la fixation d'un montant de loyer excédant le prix maximum de location tel qu'il doit être établi conformément à l'évaluation de la valeur réelle de l'immeuble. Mais l'analyse des dispositions de la loi de 1981 révèle qu'il existe une variété de faits constitutifs séparément du délit et qu'à côté des faits qui s'analysent purement en hausse illicite de loyer, il y a des infractions auxquelles cette qualification est donnée en vertu d'une assimilation légale même si la loi ne le précise pas à chaque fois. L'élément matériel est par conséquent caractérisé alternativement par une multitude d'actes tels que le défaut de remise par le bailleur au locataire d'un décompte indiquant les éléments de fixation du montant du loyer (article 4), la fixation par le bailleur d'un montant de loyer excédant le prix maximum de location telqu'il devait être

établi conformément à l'évaluation de la valeur réelle de l'immeuble (article 5), la pratique de loyer excessif par des voies détournées... Pour des raisons de commodité de présentation, le détail des actes constitutifs sera précisé avec les sanctions applicables en annexe à la fin du présent paragraphe. Il y a lieu cependant de retenir dès à présent qu'en ce qui concerne le défaut de remise de décompte, l'élément matériel est constitué si ce décompte n'est pas encore remis au moment de la perception du premier terme exigible.

Par ailleurs, d'autres remarques s'avèrent utiles. Les faits incriminés sont considérés comme provenant toujours du bailleur à l'exception de ceux visés aux articles 7, 8 et 9. L'article 7 vise implicitement le preneur à travers la phase suivante : "toute personne qui, sciemment, exige, reçoit ou verse un montant le loyer supérieur à celui fixé par le Juge des loyers sur contestation de décompte... "Il s'agit là d'une manifestation de la protection du preneur contre lui-même. Les articles 8 et 9 visent toute personne... la constante est que le bailleur est visé dans tous les cas.

c - Élément moral :

L'hétérogénéité constatée dans l'analyse de l'élément matériel du délit conduit à faire des distinctions à propos de l'élément moral. Les articles 4 et 5 n'exigent pas qu'il y ait une intention coupable. Leur interprétation laisse apparaître qu'on doit se contenter de la matérialité en ce qui les concerne. Ces articles sont relatifs au défaut de remise de décompte et à la fixation d'un montant excédant celui correspondant au taux légal. D'ailleurs, on

ne voit pas tellement comment les auteurs de ces faits pourraient invoquer l'absence d'une intention frauduleuse parceque l'ignorance de la réglementation ne saurait faire obstacle à la constitution de l'élément moral.

En ce qui concerne les faits prévus à l'article 6, constituant la pratique de loyer excessif par des voies détournées, l'élément moral est imbriqué dans l'élément matériel car les voies détournées servent à dissimuler les exigences de l'auteur. A propos des faits prévus à l'article 9 (la suppression, la dissimulation ou la lacération des affiches apposées en exécution de la publication ordonnée par le Tribunal de la décision par laquelle une condamnation a été prononcée pour délit de hausse illicite), il n'est pas spécifié la nécessité d'une intention coupable. Mais si c'est le condamné concerné qui est lui-même auteur de la suppression, de la lacération de la dissimulation, l'intention est en fait révélée par les circonstances.

En ce qui concerne les autres faits qualifiés de hausse illicite de loyer, l'élément intentionnel est expressément visé par la loi.

B - Pénalités applicables : (Voir aussi l'annexe à la fin du présent paragraphe)

Les pénalités prévues à l'encontre des auteurs de hausse illicite de loyer sont de diverses sortes :

- Des peines pécuniaires variables suivant la gravité des faits. On remarquera que ces peines frappent tous les faits constitutifs de hausse illicite de loyer et qu'elles consistent en des amendes.
- Des peines d'emprisonnement également variables suivant la nature

des faits et leur gravité. Elles ne sont applicables au défaut de remise du décompte de surface corrigée qu'en cas de récidive. Elles sont applicables à tous les autres faits constitutifs du délit.

- Une peine complémentaire facultative (article 9 / : la publication intégrale ou partielle , par voie de presse et par affichage, de la décision rendue en cas de condamnation prononcée pour délit de hausse illicite de loyer.

A ces peines s'ajoutent les condamnations à caractère civil. Ainsi, en cas de condamnation pour fixation d'un montant excédant celui correspondant au taux maximum légal, le bailleur doit en outre être condamné à rembourser au locataire les sommes perçues en dépassement du maximum légal. Lorsque la pratique de loyer excessif a été faite par des voies détournées matérialisées par des accords, ceux-ci doivent être déclarés nuls même s'ils ont connu un commencement d'exécution.

NB : En ce qui concerne les personnes morales, les poursuites sont exercées et les peines appliquées aux personnes physiques qui en sont les dirigeants ou représentants, mais la personne morale en cause sera responsable solidairement des amendes et condamnations civiles.

Annexe du Paragraphe Premier

Articles	Faits qualifiés de hausse illicite de loyer	Pénalités encourues
Article 4	Défaut de remise du décompte indiquant les éléments de fixation ^{du loyer}	Amende de 20 000 à 200 000 Francs
Article 5	Pratique d'un montant de loyer excédant le prix maximum de location telqu'il devait être établi conformément à l'évaluation de la valeur réelle de l'immeuble	Emprisonnement de 2 à 6 mois. Amende de 20 000 à 1 000 000 Francs ou une des ces 2 peines.
Article 6	Pratique de loyer excessif par des voies détournées : le fait de faire subir au preneur des accords ou conventions en vue de dissimuler la pratique de loyer excessif (stipulation d'un montant excessif de charges locatives, de remise d'argent, de valeur ou d'objets mobiliers quelconques, ou de rémunération excessive de services rendus par des tiers)	Emprisonnement de 2 à 6 mois. Amende de 20 000 à 1 000 000 Francs ou une des ces 2 peines.
Article 7	Exigence, réception ou versement en toute connaissance d'un loyer d'un montant supérieur à celui fixé définitivement par le Juge des loyers sur contestation du décompte remis par le bailleur au locataire.	Emprisonnement de 6 mois à 3 ans. Amende de 500 000 à 3 000 000 Francs ou une de ces 2 peines
Article 8	Opposition, par soi-même ou par ses préposés, aux investigations menées par les agents habilités ou par les OPJ pour la constatation des infractions relevant de la catégorie ; entrave aux dite investigations notamment par refus de communication ou dissimulation des documents concernant l'édification, la consistance, l'entretien et la gestion de l'immeuble ;	Emprisonnement de 2 à 6 mois. Amende de 20 000 à 100 000 Francs ou une de ces 2 peines NB : Sans préjudice des dispositions des articles 185 à 190, 196 et 201 à 204 du Code Pénal.

	opposition à la visite des lieux pour l'application des éléments de calcul du loyer, injures, insultes, voies de fait aux experts commis par le Juge des loyers ou aux agents habilités	
Article 9	Suppression, dissimulation, lacération, totale ou partielle, des affiches opposées en exécution de la publication ordonnée par le Tribunal de la décision de condamnation pour hausse illicite de loyer.	Emprisonnement de 2 à 6 mois. Amende de 20 000 Francs ou une de ces 2 peines

Paragraphe II : Régime juridique de la hausse illicite de loyer

Les développements de ce paragraphe seront relatifs seulement à des aspects particuliers de la hausse illicite de loyer.

A - La tentative :

Elle n'est pas prévue par la loi sur la hausse illicite de loyer.

B - Complicité :

La loi de 1981 n'a pas prévu de dispositions particulières à propos de la complicité. Par conséquent, les règles du droit commun s'appliquent (article 45 et 46 du Code Pénal). Le complice est donc possible des peines prévues à l'encontre de l'auteur principal. A ce niveau, il convient de préciser que le locataire qui accepte de payer le loyer conventionnel arrêté en violation des dispositions réglementaires n'est pas un complice, mais une victime du bailleur. Cependant, dans le cas où le montant du loyer est fixé définitivement par le Juge des loyers sur contestation du décompte remis par le bailleur, le locataire qui verse en toute connaissance un montant supérieur est coupable non pas comme complice, mais en tant qu'auteur.

C - L'aggravation des sanctions

Les articles 4 et 7 prévoient des aggravations particulières des peines en cas de récidive. L'article 4 qui incrimine le défaut de remise de décompte dispose qu'en cas de nouvelle infraction dans les 2 ans qui suivent la transaction ou la condamnation devenue définitive, l'amende sera portée au double de la peine encourue et

qu'un emprisonnement de 2 mois ou plus pourra en outre être prononcé. L'article 7 incriminant le fait d'exiger, de recevoir ou de verser sciemment un loyer d'un montant supérieur à celui fixé définitivement par le Juge des loyers sur contestation de décompte, dispose qu'en cas de nouvelle infraction commise dans les 2 ans à compter de la transaction ou de la condamnation devenue définitive, l'emprisonnement pourra être élevé jusqu'à 5 ans et l'amende portée au double, c'est-à-dire à 6 000 000 Francs.

D - Possibilité de transaction :

L'auteur du délit de hausse illicite de loyer peut demander expressément le bénéfice de la transaction aux autorités administratives compétentes. Les autorités saisies (Directeur des domaines, Directeur Général des Impôts et Domaines, Ministre dont relèvent les Domaines) statuent sur les demandes de transaction. La transaction est possible tant qu'il n'y a pas encore une décision judiciaire devenue définitive.

Mais l'article 16 de la loi 1981 écarte du bénéfice de la transaction les personnes ayant, dans les 2 ans qui précèdent, bénéficié d'une transaction ou été condamnés pour des faits prévus à l'article 7.

Par ailleurs, l'article 17 exige qu'en cas de pratique d'un loyer excédant celui correspondant au taux légal, la transaction précise le montant de la différence entre le prix pratiqué et le maximum légal applicable. Cet article prévoit qu'en plus de l'amende transactionnelle, le délinquant doit rembourser au locataire le montant de la différence dans le délai d'un mois à compter de la notification de la transaction, faute de quoi celui-

ci devient caduque, ce qui nécessitera l'engagement de la procédure judiciaire. Dans tous les cas, s'il n'y a pas transaction acceptée, la procédure judiciaire sera suivie conformément au droit commun.

**CHAPITRE III : OBSERVATIONS SUR LA PROTECTION ORGANISEE PAR LA
REGLEMENTATION DU LOYER**

SECTION I : IMPORTANCE :

L'importance qui s'attache à la protection des locataires contre les abus dans la pratique des loyers mérite d'attirer l'attention. Si l'on prend en considération la multiplicité des locaux qui, sous l'angle de l'usage, entrent dans le secteur concerné par la réglementation ci-dessus étudiée, on s'aperçoit qu'une protection contre d'une part les tentations et les effets de l'inflation et d'autre part la recherche d'une rentabilité excessive s'avère indispensable. Il est incontestable que le logement et le lieu d'exercice des activités professionnelles méritent une attention particulière. Or, on sait que, en raison de la nécessité absolue du logement et des autres locaux visés par l'article 568 du COCC face au coût croissant des terrains et des constructions, une liberté dans la pratique des loyers serait de nature à laisser aux propriétaires immobiliers la possibilité de contourner sans difficulté les règles relatives à la garantie d'une jouissance normale et stable dont ils réduiraient ainsi l'efficacité car l'augmentation à tout moment possible du loyer pèserait comme une menace sur les locataires de façon à leur faire accepter toute condition imposée. En outre, il en résulterait souvent la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer. L'existence de la protection permet d'éviter cette éventualité et du coup les frustrations qui auraient pu en découler. Elle

CHAPITRE III : OBSERVATIONS SUR LA PROTECTION ORGANISEE PAR LA REGLEMENTATION DU LOYER

SECTION I : IMPORTANCE :

L'importance qui s'attache à la protection des locataires contre les abus dans la pratique des loyers mérite d'attirer l'attention. Si l'on prend en considération la multiplicité des locaux qui, sous l'angle de l'usage, entrent dans le secteur concerné par la réglementation ci-dessus étudiée, on s'aperçoit qu'une protection contre d'une part les tentations et les effets de l'inflation et d'autre part la recherche d'une rentabilité excessive s'avère indispensable. Il est incontestable que le logement et le lieu d'exercice des activités professionnelles méritent une attention particulière. Or, on sait que , en raison de la nécessité absolue du logement et des autres locaux visés par l'article 568 du COCC face au coût croissant des terrains et des constructions, une liberté dans la pratique des loyers serait de nature à laisser aux propriétaires immobiliers la possibilité de contourner sans difficulté les règles relatives à la garantie d'une jouissance normale et stable dont ils réduiraient ainsi l'efficacité car l'augmentation à tout moment possible du loyer pèserait comme une menace sur les locataires de façon à leur faire accepter toute condition imposée. En outre, il en résulterait souvent la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer. L'existence de la protection permet d'éviter cette éventualité et du coup les frustrations qui auraient pu en découler. Elle

constitue ainsi un complément indispensable aux garanties étudiées dans la première partie.

Sur un autre plan, elle a remédié dans une large mesure à l'augmentation sans justification rationnelle du coût de la vie consécutive aux usages antérieurs.

SECTION III : DIFFICULTES D'APPLICATION

La réglementation telle qu'elle est conçue ne manque pas de se heurter à certaines difficultés d'ordre pratique. Ces difficultés posent le problème de son application effective dans le sens de la finalité dégagée.

Elles se manifestent dans une certaine mesure à travers la complexité des règles de calcul à la surface corrigée, surtout en ce qui concerne les grands immeubles. C'est pourquoi la nécessité de l'intervention d'un expert se fait sentir pour l'établissement du décompte. Dès lors des frais vont devoir être supportés, ce qui est de nature à pousser beaucoup d'intéressés à ne pas recourir aux hommes de l'art lorsqu'ils décident de donner leurs locaux à bail. Et compte tenu du niveau général, on peut légitimement se demander si toutes les personnes concernées par cette réglementation pourront comprendre celle-ci dans la mesure souhaitée. Heureusement que la régularisation peut être initiée à tout moment de l'exécution du bail dans le cadre du contentieux du loyer. Les difficultés se manifestent également à travers la mise en oeuvre du contrôle. Il existe à la Direction des Domaines un service chargé du contrôle des loyers. Lorsqu'un locataire estime que le

montant du loyer qu'il paie excède le maximum légal, il peut saisir d'une réclamation le service compétent. Celui-ci charge alors un expert du cadastre de procéder à l'évaluation de la valeur de l'immeuble pour la fixation du loyer normal. Mais si une des parties veut contester les résultats des travaux de l'expert, elle peut saisir le Juge des loyers. Cette possibilité de saisir le Juge est donnée également au Directeur des Domaines ou son représentant. Il est évident que ce contrôle est d'une utilité notoire, mais il n'est pas suffisant pour qu'on puisse être sûr de l'application effective de la réglementation dans la pratique quotidienne des baux concernés. Un contrôle suivi et constant est nécessaire à l'effectivité concrète de la protection des locataires et s'accorde d'ailleurs avec l'esprit de la loi réprimant la hausse illicite de loyer et du décret relatif à son application.

Par ailleurs, l'effectivité du contrôle et de l'application de la réglementation du loyer doit concerner tous les bailleurs, même les structures telles que la SICAP et l'OHLM sous réserve de la priorité de conditions éventuellement plus favorables aux locataires.

Il convient de rappeler que ces locataires, tout comme le Directeur des Domaines ou son représentant peuvent à tout moment saisir le Juge des loyers pour contester le classement de l'immeuble et le montant du loyer fixé conventionnellement.

SECTION III : OBSERVATIONS PARTICULIERES SUR L'APPLICATION DE
LA LOI REPRIMANT LA HAUSSE ILLICITE DE LOYER

La loi sur la hausse illicite de loyer ne s'est pas avérée efficace jusqu'à l'avènement de la loi 84- 12 du 4 Janvier 1984 modifiant les dispositions du COCC relatives au bail à usage d'habitation. Son application n'avait pas donné la satisfaction attendue par le législateur. D'abord, il est à retenir que l'application de cette loi de 1981 n'a pu échapper aux difficultés dont il est fait état dans la section précédente.

A ce niveau, on notera que l'insuffisance du contrôle et l'habitude chez les locataires de procéder généralement par la voie civile en saisissant la juridiction des loyers ont constitué un obstacle à l'importance quantitative du contentieux des infractions prévues par la loi de 1981. Mais le grand problème rencontré par l'application de cette loi provient de la possibilité dont disposaient les bailleurs de la contourner. Sur ce plan, du fait de la liberté qui caractérisait le droit de reprise à l'expiration du délai accordé par la loi 80-47 du 24 Décembre 1980, un usage abusif des congés a permis à beaucoup de bailleurs de contourner les textes relatifs au loyer et particulièrement la loi sur la hausse illicite. Cela explique de façon édifiante l'importance de la loi 84-12 du 4 Janvier 1984 qui a institué des conditions limitatives en ce qui concerne la reprise des lieux. Cette loi exige du bailleur un motif consistant en la destination de ces lieux soit à l'occupation par lui-même ou par un des membres proches de sa famille, soit à la démolition et à la reconstruction.

En raison de l'institution de l'exigence d'un motif et de sanctions applicables en cas d'inobservation des obligations attachées au droit de reprise, on peut penser qu'avec un contrôle mieux organisé, l'application de la loi 81-21 du 25 Juin 1981 sera plus effective.

CONCLUSION GENERALE

L'analyse des règles relatives au bail à usage d'habitation permet de se rendre compte aisément que le souci de protection du locataire est préoccupant, que la législation en la matière a beaucoup évolué, que le thème est d'actualité. Sans doute, protéger le locataire dans ce secteur, c'est essentiellement créer ou renforcer les conditions d'une installation stable et dans des conditions rationnelles d'une part aux nombreuses familles obligées de prendre à bail leurs lieux d'habitation et d'autre part aux personnes physiques ou morales, publiques ou privées, exerçant leurs professions, civiles en général, ou établissant leurs bureaux ou leurs personnels dans des locaux loués. On notera au passage que l'Etat, souvent preneur, est concerné par cette protection et par conséquent les Finances publiques. Tout cela explique que le caractère interventionniste de la réglementation de ce type de louage se justifie amplement. L'opération de bail à usage d'habitation, au delà du rapport entre les parties, implique une donnée d'ordre public.

L'importance du logement et des activités, le caractère mouvant qu'a connu la législation en la matière, les difficultés liées à divers facteurs de nature à engendrer des obstacles à l'oeuvre protectrice conduisent légitimement à se préoccuper de l'efficacité et des perspectives de la réglementation relative au bail portant sur les locaux visés par l'article 568 du COCC.

S'il est vrai que cette réglementation offre un cadre juridique rassurant, il reste que certaines questions méritent encore réflexion, notamment en ce qui concerne le sort du locataire d'une part lorsque le bailleur, après exercice du droit de reprise pour occupation, méconnaît les obligations attachées à ce droit et d'autre part à la réception de l'immeuble reconstruit à la suite d'une reprise pour démolition et reconstruction. Dans ce cas précisément, pourquoi ne pas prévoir une priorité d'occupation au profit du locataire évincé au cas où le bailleur décide de donner en location l'immeuble reconstruit?

Par ailleurs, en ce qui concerne le loyer, l'efficacité de cette réglementation pourra être renforcée par l'effectivité d'un contrôle suivi et constant. A cet effet, une redynamisation des structures d'information, de contrôle et d'investigation s'avérera utile. La possibilité pour le Directeur des Domaines ou son représentant de saisir le Juge des loyers en contestation du classement d'un immeuble ou du montant du loyer fixé est d'ailleurs à prendre en considération. Mais il est impératif de concilier le souci de protection des locataires avec une attention à l'égard des intérêts légitimes des propriétaires. Il est vrai que cette préoccupation ressort de diverses dispositions de la réglementation et elle peut être illustrée dans plusieurs exemples : la résiliation du bail pour inexécution par le locataire de ses obligations après mise en demeure dans les formes légales (article 571 du COCC), l'obligation pour le locataire de garnir le local de meubles suffisants servant à garantir le paiement du loyer ou à défaut de fournir d'autres sûretés (article 558 du COCC)... Cela

se justifie d'autant plus que seul le locataire de bonne foi mérite la protection.

Et on peut penser que la politique législative dans son aspect protecteur ne doit pas être circonscrite dans la limite des contraintes à faire peser sur les bailleurs. Sans aller jusqu'à décourager ceux-ci, il s'avère utile d'inciter davantage les investissements dans l'immobilier et de multiplier ainsi les chances d'accès à la propriété immobilière. En effet, un équilibre entre l'offre et la demande et un suivi dans le contrôle seront certainement de nature à faciliter la conformité à la réglementation. Cette conformité à son importance car le cadre juridique, tel qu'il est conçu, des relations entre bailleur et locataire n'acquiert son mérite et ne manifeste son utilité que par son efficacité. Mais il est utile à l'efficacité de ce cadre juridique lui-même que des spécialistes comme les experts immobiliers soient impliqués dans une mesure bien étudiée à la définition des options en vue de l'élaboration des textes relatifs au loyer. Une telle implication est de nature à constituer un gage à l'adéquation entre les données à prendre en compte et la portée concrète visée de la réglementation mais aussi à l'harmonisation des appréciations dans le cadre des travaux d'évaluation de la valeur des immeubles.

En définitive, il doit y avoir une harmonisation du cadre juridique des relations entre bailleurs et preneurs avec le contexte dans lequel il s'applique et des initiatives à l'effet d'une application effective des règles édictées. Et il est évident que c'est par l'effet de cette application effective que se manifesteront progressivement la justification et le mérite de la spécificité du bail à usage d'habitation.