

Le bail commercial : la protection du locataire commerçant et son bailleur.

La conclusion d'un contrat de bail est une opération courante pour tout entrepreneur, souvent nécessaire même avant le début de l'exploitation d'un fonds de commerce.

La forte demande de locaux commerciaux, leur rareté et la propension des propriétaires à faire monter les prix, justifient l'attention particulière accordée aux questions relatives à la location immobilière, que ce soit la signature, la détermination de la valeur locative des immeubles, le renouvellement, ou les conditions de résiliation du bail.

Que faut-il entendre par bail commercial ?

Il s'agit de toute convention, même non écrite, passée entre le propriétaire d'un immeuble et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière d'exploiter dans les lieux toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle.

Le local objet du contrat peut être un accessoire dépendant d'un immeuble ou même un terrain nu sur lequel ont été édifiées avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage commercial.

Les dispositions de l'OHADA relatives au bail commercial s'appliquent-elles dans tous les cas de location d'immeubles ou de locaux ?

Non. Tenant compte des spécificités africaines, ces dispositions ne s'appliquent de droit que dans les villes de plus 5.000 habitants ; toutefois, elles ne sont applicables aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à capitaux publics, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur.

Les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur des actes uniformes OHADA et non harmonisés sont-ils encore valables ?

Oui, mais l'acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) a introduit, en matière de bail commercial de nouvelles dispositions d'ordre public, c'est-à-dire des clauses qui doivent impérativement être intégrées dans tous les baux commerciaux, y compris ceux en cours.

Les clauses de votre bail contraires à ces dispositions d'ordre public sont caduques. A titre d'exemple, une clause prévoyant la résiliation de plein droit d'un bail commercial après un préavis de huit jours est caduque. Donc, à coup sûr, certaines dispositions des contrats de bail conclus antérieurement à l'avènement du droit OHADA seront devenues caduques.

Parmi ces dispositions relatives au contrat de bail qui s'imposent désormais à tous, citons, à titre d'exemple :

- Les dispositions de l'article 75 qui prévoit que « lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, la

juridiction compétente fixe le montant de ses réparations et les modalités de leur remboursement ».

- De l'article 78, qui prévoit que « le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donné à bail ».
- De l'article 79 qui prévoit que le « bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties ».
- De l'article 85 qui prévoit qu'à « défaut d'accord entre les parties sur le nouveau montant du loyer, le tribunal compétent peut fixer le nouveau montant ».
- De l'article 91 qui prévoit que « le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci pendant une durée minimale de deux ans ».
- De l'article 92 qui prévoit les délais et formes de la demande de renouvellement du bail ainsi que les formes et délais de la réponse du bailleur.
- De l'article 98 qui prévoit pour les sous-locataires le même droit au renouvellement que celui reconnu au locataire principal.

Il n'est pas possible de déroger par conventions contraires à ces dispositions impératives. Par conséquent, si ce n'est pas déjà le cas, vous avez tout intérêt à réviser le contrat de bail pour y inclure ces dispositions d'ordre public et surtout pour y éliminer les dispositions contraires à celles qui sont d'ordre public. Le fait de maintenir un contrat avec des dispositions caduques peut être source de surprises désagréables.

Le bailleur peut-il augmenter les loyers quand bon lui semble et au taux qui lui convient ?

Non. Sauf clause contraire du contrat liant les parties, le montant du bail convenu ne peut être révisé qu'à l'expiration de chaque période de 3 ans.

Si le locataire n'est pas d'accord avec le nouveau montant de loyer que lui propose le bailleur à l'issue de la période triennale, c'est le juge qui doit départager les parties.

Que peut faire le bailleur pour obtenir le paiement des loyers impayés ?

Le bailleur qui dispose d'un contrat de bail écrit doit, dans un premier temps, faire servir à son locataire, par un huissier, un commandement de payer les loyers. A défaut de paiement par le locataire, le bailleur peut demander à l'huissier de pratiquer une saisie sur les meubles et les effets mobiliers garnissant les lieux loués.

Il s'agit d'une saisie conservatoire autrefois appelée saisie-gagerie. Cette saisie peut également porter sur tout autre bien mobilier appartenant au locataire. Contrairement aux autres cas de saisie conservatoire, il n'est pas nécessaire que le bailleur qui remplit les conditions ci-dessus énumérées demande l'autorisation du juge pour pratiquer la saisie : un commandement de payer resté sans effet suffit.

Lorsque le bailleur obtiendra un titre exécutoire, c'est-à-dire une décision de justice devenue définitive établissant sa créance, il fera notifier au locataire un exploit dit « acte de conversion ». cet acte de conversion lui permettra de procéder à la vente des biens saisis, à moins que le locataire ne les vende lui-même dans un délai de un mois pour payer les arriérés de loyer.

Le bailleur peut-il expulser pour défaut de paiement des loyers une société en état de procédure collective ?

L'ouverture d'une procédure collective n'entraîne pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité professionnelle du débiteur. La loi étend cette protection aux locaux qui, dépendant de ces immeubles, servent à l'habitation du débiteur ou de sa famille. Cet impératif légal prévaut même si le contrat de bail liant les parties a prévu le contraire.

A qui incombent les réparations des lieux loués ?

Les grosses réparations devenues nécessaires incombent au bailleur. Par grosses réparations, il faut entendre celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des fausses sautoires, des puisards et autres. Le locataire doit en supporter les inconvénients.

En cas de refus par le bailleur d'effectuer les réparations devenues nécessaires et urgentes, le locataire dispose-t-il d'une autre solution ?

Il peut se faire autoriser par la juridiction compétente à exécuter les travaux nécessaires et urgents pour le compte du bailleur. Par contre, les réparations d'entretien incombent au locataire.

Qu'advient-il si le locataire refuse de quitter les lieux pour permettre au bailleur d'effectuer les travaux devenus nécessaires et urgents ?

Le bailleur peut demander au tribunal la résiliation du bail ou la suspension pendant la durée des travaux.

Le locataire peut-il à son tour céder le bail, c'est-à-dire relouer les lieux à un tiers ?

Oui, à condition de signifier cette cession au bailleur par exploit d'huissier. Celui-ci dispose d'un délai de un mois pour s'opposer à cette cession. L'opposition du bailleur peut être portée devant le tribunal compétent.

Si le locataire ne signifie pas la cession, celle-ci sera opposable au bailleur.

Le locataire peut-il sous louer les lieux loués ?

Sauf si le contrat ne dispose autrement, toute sous – location totale ou partielle est interdite. Si le contrat l'autorise, celle-ci doit être portée à la connaissance du bailleur.

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

Que devient le bail commercial lorsque les locaux loués sont vendus ?

Le bail ne prend pas fin par la vente des locaux loués. Par conséquent l'acquéreur est tenu de poursuivre l'exécution du bail ; il en est de même si le nouveau propriétaire a acquis l'immeuble par succession.

Que devient le bail commercial en cas de décès du locataire ?

Le contrat se poursuit avec son conjoint, ses ascendants ou descendants en ligne directe, à condition qu'ils aient expressément fait la demande au bailleur par acte d'huissier dans un délai de 3 mois.

Le bailleur est-il toujours tenu de renouveler le bail commercial ?

Oui, nonobstant toute clause contraire du contrat, le bailleur est tenu de renouveler le contrat de bail si le preneur justifie avoir exploité conformément aux stipulations du contrat de bail, l'activité prévue dans ledit contrat pendant une durée minimale de 2 ans.

Et si le bailleur veut absolument mettre fin au contrat de bail ?

Il doit payer au locataire une indemnité d'éviction. A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente. Le juge statue en tenant compte de certains éléments tels que le montant du chiffre d'affaires, les investissements réalisés par le preneur ou la situation géographique du local.

Que doivent faire les parties pour résilier un bail commercial à durée indéterminée ?

Chaque partie, bailleur et locataire, peut résilier le contrat en donnant à l'autre partie un préavis par acte d'huissier au moins 6 mois à l'avance. Dans ce cas, le locataire n'a pas besoin de justifier d'un motif. Par contre, le bailleur doit justifier la résiliation, soit par un motif grave et légitime contre le preneur (par exemple, l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, ou la cessation de l'exploitation du fonds de commerce, etc.) ; soit par la nécessité de démolition pour reconstruire ; ou bien par son intention d'occupation personnelle du bail, ou par son conjoint, ses ascendants ou descendants et deux de son conjoint, des locaux à usage d'habitation.

Si le locataire ne veut pas sortir parce que la loi lui donne le droit au renouvellement, il a le droit de s'opposer au préavis. Concrètement, avant l'arrivée de la date fixée par le bailleur, le locataire doit faire notifier à ce dernier un acte d'huissier l'informant de son opposition à la demande de vider les lieux. A défaut de contestation de la part du locataire dans ce délai, le contrat cesse à la date fixée par le bailleur.

Existe-t-il des cas où le bailleur peut légitimement s'opposer au droit au renouvellement du bail sans payer une indemnité d'éviction ?

Oui, la loi énumère un certain nombre de cas où le bailleur peut légitimement s'opposer au renouvellement du bail sans payer au locataire une indemnité d'éviction. Il en est ainsi :

- Lorsque le bail envisage de démolir l'immeuble pour le reconstruire ;
- Lorsque le locataire a violé certaines obligations substantielles du bail ;
- Lorsque le bailleur ou ses ayants droit se propose d'habiter eux-mêmes l'immeuble loué

Le bailleur peut-il expulser pour défaut de paiement des loyers une société dont le fonds de commerce est nanti ?

Un des dangers qui menacent le créancier nanti est la résiliation du bail commercial. C'est pourquoi la loi prévoit expressément que la résiliation du bail « *ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits* ». Cette période d'un mois a pour but de permettre aux créanciers de désintéresser éventuellement le bailleur et de sauvegarder ainsi le droit qui constitue un élément essentiel de leur gage.

A l'expiration d'un contrat de bail à durée déterminée, que doit faire le locataire qui entend renouveler le bail ?

Il doit adresser au bailleur au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail un exploit d'huissier lui demandant le renouvellement du bail. S'il formule la demande dans ce délai et si par ailleurs il a exploité pendant 2 ans l'activité prévue au contrat tout en respectant toutes les dispositions dudit contrat, le bailleur est tenu de faire droit à sa demande de renouvellement.

Par contre, il est déchu de ce droit au renouvellement s'il omet de présenter la demande dans le délai de trois mois susvisés.

S'agissant du bailleur, il doit faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de silence de sa part, il est réputé avoir accepté le principe de renouvellement du bail.

Le locataire peut-il résilier le bail avant son échéance ?

Le locataire peut quitter les lieux loués avant l'échéance et sans l'accord du bailleur ou l'autorisation du juge, mais il sera tenu au paiement des loyers à échoir, au titre d'indemnité pour manque à gagner souffert par le bailleur, pour la rupture intempestive.

Toutefois, si le bailleur a pu relouer les locaux avant l'échéance, il est admis, par une certaine jurisprudence, que la dette du preneur soit limitée à la seule période où les locaux sont restés vacants.

Qu'est ce qu'une résolution conventionnelle ?

C'est la fin du contrat de bail résultant des clauses résolutoires de plein droit insérées dans la quasi-totalité des contrats de bail, prévoyant les circonstances et motifs de résiliation, notamment pour manquement aux obligations qui pèsent sur le locataire.

Le locataire est-il libre de changer l'usage auquel les locaux étaient destinés ?

Non, il ne peut changer la destination prévue au bail (par exemple garage au lieu de boulangerie) qu'après accord du bailleur. Il en est de même s'il décide d'adjoindre à l'activité prévue, une activité connexe ou complémentaire. Cependant, le bailleur ne peut obtenir l'expulsion du locataire qu'après avoir établi que ce changement ou cette adjonction lui cause un préjudice.

En cas de non renouvellement du bail, quel est le sort des constructions et aménagements réalisés par le locataire dans les lieux loués ?

Quel que soit le motif de non renouvellement, le locataire pourra être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux, à condition que ces travaux aient été réalisés avec l'autorisation du bailleur.