

LE BAIL COMMERCIAL

LOUER UN LIEU APPROPRIÉ POUR VOTRE SITE
DE PRODUCTION OU DE COMMERCIALISATION

Octobre 2010

Les Guides pratiques OHADA pour les entreprises résultent d'une collaboration entre le Secrétariat Permanent de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), la Communauté Economique des Etats d'Afrique Centrale (CEEAC) et le Centre du commerce international (ITC). Ils ont été financés par l'Agence canadienne de développement international (ACDI) dans le cadre du Programme d'appui au renforcement des capacités de commerce international au service de l'Afrique (PACCIA II).

Ont contribué à la réalisation du présent Guide : M. Ousmanou Sadjo, Président du Centre Africain pour le Droit & le Développement (CADEV), auteur principal. M. Idrissa Kéré, Directeur des Affaires juridiques en relation avec les Organisations Internationales, Secrétariat Permanent de l'OHADA. Mme Clarisse Motsebo, Juriste, Secrétariat Permanent de l'OHADA. M. Ernest Bamou, Conseiller technique régional de l'ITC à la CEEAC. M. Jean-François Bourque, Conseiller juridique principal, ITC. M. Ezequiel Guicovsky Lizarraga, Conseiller juridique, ITC.

Mme Agnès Barnéoud-Rousset, ITC, en a assuré la mise en page.

Table des matières

Définitions utiles : qu'est-ce que le contrat de bail ?.....	1
1. Les clauses essentielles d'un contrat de bail commercial	3
1.1. Les clauses sur les loyers	3
1.2. Les clauses sur la durée du bail.....	3
1.3. Les clauses sur la destination des lieux loués.....	4
1.4. Les clauses sur la charge d'entretien des lieux loués	4
2. Les obligations et les pouvoirs de l'entrepreneur sur les lieux loués	6
2.1. Les obligations locatives de l'entrepreneur occupant les lieux	6
2.1.1. Le paiement des loyers.....	6
2.1.2. Le bon usage et la conservation des lieux loués	7
2.2. Les pouvoirs du locataire dans l'utilisation des lieux loués	7
2.2.1. L'entrepreneur locataire peut céder son bail.....	7
2.2.2. L'entrepreneur peut partiellement ou totalement modifier la destination des lieux loués	8
2.3. Le droit au renouvellement du bail, une garantie de stabilité pour le locataire	9
2.3.1. Conditions pour obtenir le renouvellement de votre bail	9
2.3.2. Procédure à suivre pour le renouvellement de votre bail	10
2.3.3. Vos droits en cas de non renouvellement de votre bail	12
3. Règlement des difficultés d'exécution du bail.....	14
3.1. Règlement des difficultés liées à l'inexécution par le locataire de ses obligations locatives	14
3.2. Règlement des difficultés liées à la révision du prix du loyer	14
3.3. Règlement des difficultés liées au refus de renouvellement du bail.....	15

Abbreviations

CEEAC	Communauté Economique des Etats de l'Afrique Centrale
CFE	Centre des formalités des entreprises
GIC	Groupement d'initiatives communes
GIE	Groupement d'intérêt économique
ITC	Centre du commerce international
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires

Définitions utiles : qu'est-ce que le contrat de bail ?

- Le bail commercial est toute convention écrite ou verbal passée entre le propriétaire d'une maison, d'un hangar ou d'un simple espace nu et une personne physique ou une société, permettant à cette dernière d'exploiter dans les lieux loués toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle.
- Le contrat de bail est aussi appelé « **Contrat de Location** ».
- Le locataire se nomme aussi Preneur, et le propriétaire Bailleur.
- On a plusieurs types de contrats de bail :
 - Le bail d'habitation, qui permet de louer une maison pour s'y loger.
 - Le bail commercial, qui permet de louer un endroit pour exercer ses activités.

Ces baux peuvent avoir une durée déterminée ou indéterminée, selon ce que le propriétaire et le locataire ont prévu.

C'est le **bail commercial** qui va nous intéresser dans ce Guide pratique car il constitue un outil permettant à l'entrepreneur d'exercer ses activités en toute sécurité, et en ayant une adresse professionnelle bien précise.

Dans ce Guide pratique, on verra quels sont les droits du locataire, mais aussi ses obligations. Les règles et explications fournies dans ces pages sont valables pour l'ensemble des pays de l'espace OHADA.

Bon à savoir

**Conclure un contrat de bail pour exploiter une activité :
les avantages**

- *Le bail commercial est facile à conclure. Il suffit d'être commerçant ou exercer une activité économique quelconque pour pouvoir conclure un bail commercial.*
- *Le bail commercial offre des droits qui facilitent l'évolution de votre entreprise. Le locataire est protégé par le droit contre les abus du propriétaire qui n'a pas le droit de reprendre les lieux loués sans laisser au locataire un délai assez long pour chercher un autre local (c'est le préavis).*
- *Le bail commercial accorde au locataire une certaine stabilité, car c'est lui l'occupant, et le bailleur doit lui garantir une occupation paisible et qui correspond à l'activité pour laquelle il a conclu le bail.*
- *Lorsque le local ou le terrain loué a un bon emplacement, les clients y viennent facilement, et ils peuvent également indiquer l'emplacement de votre établissement à d'autres clients.*

1. Les clauses essentielles d'un contrat de bail commercial

La première précaution à prendre par l'entrepreneur est d'avoir un site accessible qui lui permettra d'être visité par ses clients et autres partenaires.

Il devra alors s'investir à trouver un site dont la localisation géographique constituera un atout pour son activité.

Mais pour trouver ce site, il doit le rechercher auprès d'un propriétaire avec qui il va signer un contrat, le **contrat de bail**. Pour que l'entrepreneur soit bien sécurisé, il doit savoir bien prêter attention aux clauses essentielles de ce contrat. Quelles sont ces clauses ?

1.1. Les clauses sur les loyers

- Les parties déterminent librement le montant du loyer qui sera dû. La loi peut cependant intervenir dans certains cas pour limiter cette liberté.
- La fixation du prix doit pouvoir indiquer également que ce dernier peut-être révisable à l'initiative des parties dans des conditions qu'elles se fixeront ou à défaut à l'expiration d'une période de 3 ans.
- En cas de contestation du montant révisé, la juridiction compétente saisie par la partie la plus diligente déterminera le montant applicable.
- Le nouveau montant applicable après la révision du prix devra obligatoirement être constaté par écrit même si le contrat principal est verbal.

1.2. Les clauses sur la durée du bail

- La durée du bail est en principe libre. Les parties ont la faculté de choisir entre la conclusion d'un bail à durée déterminée ou d'un bail à durée indéterminée étant dit cependant qu'aucun bail ne saurait être conclu perpétuellement.
- Le contrat conclu sans préciser de date est réputé conclu à durée indéterminée. Il est librement maintenu que les parties

peuvent le rompre à tout moment sous réserve de l'observation d'un préavis de 6 mois.

1.3. Les clauses sur la destination des lieux loués

- La destination (c'est-à-dire l'usage ou l'utilisation) des lieux est importante et sa connaissance est importante dans la mesure où elle détermine une bonne part des obligations de l'entrepreneur et même, engage souvent sa responsabilité.
- La destination des lieux loués doit concerner un fonds de commerce, un fonds d'artisan, une unité de production ou une profession à laquelle est attachée la clientèle.

1.4. Les clauses sur la charge d'entretien des lieux loués

- Il est important de préciser que le bailleur est tenu de faire procéder à ses frais, dans les lieux loués, à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.
- L'obligation dure tout le temps du bail et elle vise à maintenir les lieux loués aptes à l'usage pour lequel ils ont été loués.
- Le bailleur ne peut de son seul gré ni apporter des changements à l'état des lieux donnés à bail, ni en restreindre l'usage.
- Si le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations lui incombant, le preneur peut se faire autoriser par décision de justice, à les exécuter, conformément aux règles de l'art pour le compte du bailleur.
- Si l'importance des réparations urgentes est telle qu'elle rend impossible la jouissance du bail, le preneur a la faculté de demander en justice la résiliation du bail ou sa suspension pendant la durée des travaux.
- Le bailleur doit garantir au preneur un usage paisible de la chose pendant la durée du bail.

Bon à savoir :

Rappel des clauses importantes dans un contrat de bail commercial

- *L'état des lieux.*
- *La destination des locaux loués.*
- *La durée du bail.*
- *Le montant des loyers et les modalités de paiement.*
- *L'entretien, l'occupation, la transformation.*
- *La sous-location.*
- *Les conditions de résiliation.*

2. Les obligations et les pouvoirs de l'entrepreneur sur les lieux loués

L'entrepreneur qui entend exercer son activité dans des locaux appartenant à autrui, a cependant des obligations dont l'observation lui permettra d'assurer la pérennité de son activité.

Outre ces obligations, le preneur a certains pouvoirs sur les locaux qu'il pourra exercer seulement avec l'accord du bailleur.

2.1. Les obligations locatives de l'entrepreneur occupant les lieux

L'entrepreneur qui exerce son activité dans des locaux appartenant à autrui a vis-à-vis de celui-ci certaines obligations qui se résument au **paiement des loyers** et au **bon usage des lieux loués**.

2.1.1. Le paiement des loyers

Si vous louez un local ou un terrain, vous devez :

- Payer les loyers selon le montant et les échéances convenus dans le contrat.
- Vous ne pouvez, par exemple, reprocher au bailleur le fait qu'il ne satisfait pas à ses obligations d'entretien des lieux pour refuser de payer le loyer.
- Mais vous pouvez :
 - Demander au juge de rompre le contrat de bail lorsque le bailleur, de manière persistante, n'exécute pas les travaux de réparation.
 - Ou bien demander au juge de vous autoriser à exécuter les travaux de réparation, et refacturer le prix des travaux au bailleur qui, normalement, vous permettra de déduire ce montant des loyers à payer.

Bon à savoir

- *Le paiement des loyers est garanti pour le bailleur. En effet, si vous ne payez pas plusieurs mois de loyers, le bailleur peut faire saisir et vendre les meubles se trouvant dans les lieux loués et appartenant à votre entreprise.*
- *Pour contourner ce risque, il est recommandé aux locataires de verser au préalable un montant correspondant à plusieurs mois de loyers. C'est ce qu'on appelle « Avance sur loyers » ou « Caution ».*

2.1.2. Le bon usage et la conservation des lieux loués

- L'entrepreneur est tenu d'exploiter les locaux loués en bon père de famille et conformément à la destination prévue au bail.
- Le local pris à bail ne saurait être utilisé à des fins autres que celles prévues dans la convention de bail.
- Le locataire est tenu des réparations d'entretien, des dégradations ou des pertes dues au défaut d'entretien au cours du bail.

2.2. Les pouvoirs du locataire dans l'utilisation des lieux loués

L'entrepreneur peut dans le cadre de l'exercice de son activité réaliser des opérations affectant directement le bail.

2.2.1. L'entrepreneur locataire peut céder son bail

En matière commerciale, le bail constitue un élément du fonds de commerce ; aussi peut-il le céder ; c'est-à-dire que le locataire peut « passer » son contrat à une autre personne, en faisant une sous-location. Pour que la sous-location soit valable, il faut les conditions suivantes :

- Le bailleur doit être informé de la sous-location par une lettre adressée par voie d'huissier de justice, ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen laissant trace écrite.

Si le locataire ne suit pas cette procédure, le bailleur pourra à tout moment contester la sous-location, et cela peut être un motif de résiliation du bail.

- La lettre visant à informer le bailleur doit comporter clairement : l'identité complète du sous-locataire, son adresse, et éventuellement son numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier, si c'est un établissement ou une société commerciale comme on l'a vu au Guide pratique I.

Bon à savoir

Le locataire ne peut sous-louer en exigeant un loyer supérieur à celui qu'il paie lui-même dans le cadre de son propre contrat de bail avec le bailleur.

2.2.2. L'entrepreneur peut partiellement ou totalement modifier la destination des lieux loués

- Le bail commercial est acquis pour l'exercice d'une activité déterminée. Il est fait obligation à l'entrepreneur d'exploiter les lieux conformément à la destination prévue au bail.

Exemples : Si vous avez loué un lieu pour une boulangerie, vous ne pouvez pas y exploiter au contraire un pressing ou une menuiserie. Si vous avez loué pour un bar, vous ne pouvez utiliser les lieux pour un garage, etc.

- Toutefois, avec l'accord du bailleur, le locataire peut changer d'activité ou ajouter à son activité initiale d'autres activités qui sont de la même nature :

Exemples : C'est le cas du boulanger qui étend les activités exercées dans les lieux loués au commerce d'alimentation ; c'est aussi le cas du garagiste qui étend son activité en y adjoignant une auto-école.

Mais ce changement de destination des lieux loués n'est autorisé par la loi que si cela ne cause pas de préjudice au bailleur.

2.3. Le droit au renouvellement du bail, une garantie de stabilité pour le locataire

La législation sur les baux commerciaux permet à l'entrepreneur, simple locataire des locaux de bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

Le renouvellement du bail est un droit qui confère à l'entrepreneur une illusion de propriété, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle on l'appelle « propriété commerciale ». Le renouvellement du bail commercial permet au locataire commerçant, industriel, artisan ou professionnel d'obtenir de son bailleur le renouvellement de son bail arrivé à expiration.

Le droit au renouvellement du bail protège l'entrepreneur qui ne pourra pas être privé de la jouissance des lieux loués du fait du bon vouloir du bailleur. La loi lui offre donc de demander le renouvellement de son bail qui ne pourra être refusé que dans des conditions limitativement énumérées.

A quelles conditions est renouvelé le bail ? Quelle est la procédure à suivre pour demander valablement le renouvellement ? Quels sont les droits du locataire en cas de refus de renouvellement de son bail ? Nous allons y répondre.

2.3.1. Conditions pour obtenir le renouvellement de votre bail

Le droit au renouvellement du bail commercial est acquis lorsque trois conditions sont réunies : (a) il faut que le locateur soit entrepreneur ; (b) il faut qu'il ait exploité le local en ayant respecté le contrat le liant au bailleur ; et (c) il faut qu'il soit locataire du même local ou terrain pendant au moins 2 ans.

(a) Le droit au renouvellement du bail est lié à la qualité de l'entrepreneur

L'exploitation du fonds dans les lieux loués doit être faite par le locataire c'est-à-dire la personne même du commerçant ; de l'industriel, de l'artisan ou du professionnel.

Le droit au renouvellement demeure acquis au locataire même si le fonds est géré par quelqu'un d'autre que lui.

En cas de transmission ou de cession du fonds ou de la clientèle, l'exploitation passe entre les mains des héritiers ou du successeur et avec elle le bénéfice du droit au renouvellement du bail.

(b) Le droit au renouvellement du bail est lié à l'exploitation d'un fonds de commerce

Le droit au renouvellement du bail permet de maintenir l'activité de l'entrepreneur dans les lieux loués à la fin d'une échéance du contrat.

Mais pour obtenir ce renouvellement, le preneur doit avoir respecté ses engagements vis-à-vis du bailleur et justifié de l'exploitation effective du local pour ses activités. Ainsi, l'absence d'exploitation conduit à l'extinction du bénéfice du droit au renouvellement.

L'activité objet de l'exploitation doit être licite et conforme aux stipulations du contrat de bail.

(c) Le droit au renouvellement du bail s'obtient au bout d'une durée minimale de deux (2) ans

Le contrat de bail commercial, qu'il soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, se renouvelle après que l'entrepreneur ait de manière effective exploité les lieux loués pendant une durée minimale de 2 ans.

Cette durée court de la date d'entrée en vigueur à la date d'expiration du bail lorsqu'il est conclu pour une durée déterminée. Elle court pour les contrats à durée indéterminée, de l'entrée en vigueur jusqu'à la signification du congé par le bailleur.

2.3.2. Procédure à suivre pour le renouvellement de votre bail

La demande de renouvellement du bail est à l'initiative de l'entrepreneur. Elle est en principe facultative ; mais lorsqu'il fait le choix d'en user, il doit se conformer à une procédure.

L'entrepreneur qui entend bénéficier du renouvellement du bail doit :

Pour le bail à durée déterminée :

- Demander le renouvellement par un Huissier de Justice au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

- L'entrepreneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai perd son droit au renouvellement du bail.
- Le bailleur doit faire parvenir sa réponse dans ce délai. S'il ne communique pas sa décision au plus tard un mois avant la fin du bail, le renouvellement est réputé avoir été accepté.

Pour le bail à durée indéterminée :

- Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le renouvellement n'a pas à être précisé ; seulement, il est établi que les parties peuvent librement par le biais d'un congé donné 6 mois avant, se séparer à l'initiative de l'une quelconque des deux parties.
- Faute pour l'entrepreneur de contester le préavis pendant le délai de 6 mois, le contrat de bail à durée indéterminée cesse à la date fixée dans le préavis.

Bon à savoir

- *Le bailleur peut refuser d'accéder à la demande de renouvellement, et dans ce cas, il doit payer une indemnité d'éviction au locataire, c'est-à-dire une somme d'argent pour compenser le fait que locataire doit quitter les lieux loués.*
- *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement sans avoir à payer d'indemnité s'il invoque un motif légitime. Par exemple, s'il envisage de démolir pour reconstruire l'immeuble contenant les lieux loués, ou s'il entend reprendre les lieux loués pour les occuper lui-même.*
- *En cas de sous-location, le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal. En cas d'acceptation, le locataire principal doit informer le bailleur de sa décision.*
- *Que ce soit pour le bail principal ou la sous-location, le renouvellement d'un bail à durée déterminée est accordé pour une durée de 3 ans, mais les parties peuvent décider d'une durée plus longue.*

2.3.3. Vos droits en cas de non renouvellement de votre bail

Le bailleur ne peut légitimement refuser d'accorder le renouvellement que dans les cas ci-après :

- Il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif peut être, soit l'inexécution par le locataire d'une obligation principale du bail (exemple : le non-paiement des loyers), soit encore dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce.
- Il envisage démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire.
- Il entend occuper lui-même ou ses proches les locaux accessoires des lieux loués pour habitation, en exerçant son droit de reprise.

Dans tous les autres cas le bailleur qui refuse d'accorder le renouvellement doit verser à l'entrepreneur une **indemnité d'éviction** dont le montant est certes arrêté librement par les parties, mais pourra faire l'objet de contestation judiciaire.

Bon à savoir

- *L'entrepreneur à qui le renouvellement est refusé pour cause de démolition et de reconstruction peut rester sur les lieux jusqu'au début des travaux et bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble construit.*
- *Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle du local objet du bail, ou s'il n'est pas offert à l'entrepreneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur devra verser à l'entrepreneur une indemnité d'éviction.*

3. Règlement des difficultés d'exécution du bail

Les difficultés d'exécution du bail peuvent se poser de trois manières :

- Soit l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations contractuelles.
- Soit la révision du montant des loyers n'est pas acceptée par l'une des parties.
- Soit le bailleur refuse de renouveler le bail, et des contestations peuvent naître au sujet du montant de l'indemnité d'éviction.

3.1. Règlement des difficultés liées à l'inexécution par le locataire de ses obligations locatives

Les parties au contrat de bail sont tenues chacune envers l'autre de respecter les obligations qu'elles ont librement contractées.

- Le bailleur qui constate l'inexécution par l'entrepreneur de ses obligations notamment le paiement des loyers ou l'inexécution d'une clause importante du contrat doit délivrer par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et les conditions du bail.
- Lorsque malgré la mise en demeure l'entrepreneur ne s'exécute pas, le bailleur est fondé à demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tout occupant.
- Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers de ce fonds.

3.2. Règlement des difficultés liées à la révision du prix du loyer

Les parties doivent indiquer dans leur convention, en même temps le prix du bail et les modalités de sa révision. Le défaut d'une telle indication est souvent source de difficultés car les parties peuvent plus tard ne pas s'accorder sur le nouveau montant des loyers.

Dans une telle situation, la partie la plus diligente saisie la juridiction compétente pour que celle-ci se prononce sur le nouveau montant.

La juridiction compétente pour déterminer le nouveau prix, se fondera sur les éléments ci-après :

- La situation des locaux.
- Leur superficie.
- Le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour les locaux similaires.

3.3. Règlement des difficultés liées au refus de renouvellement du bail

La difficulté majeure naît généralement de la contestation de l'indemnité d'éviction.

Il est acquis que la contestation sur le montant de l'indemnité d'éviction est réglée par le juge compétent qui fixe le nouveau montant en fonction de certains éléments tels que :

- Le montant du chiffre d'affaire.
- Les investissements réalisés par le preneur.
- La situation géographique.

L'entrepreneur n'ayant pas droit au renouvellement mais ayant cependant droit au remboursement des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur, peut contester le montant de celui-ci devant le juge compétent dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du préavis dans le cas du bail à durée indéterminée.