

Les subtilités du droit OHADA en matière de renouvellement du bail à usage professionnel

Par Roannic OLOLO,

Diplômé en droit des affaires et en droit fiscal des affaires, Juriste immobilier au sein de la Société d'Exploitation et de Développement des Infrastructures du Congo.

Petit disclaimer afin de s'affranchir de tout quiproquo :

En droit OHADA, les dispositions encadrant le bail à usage professionnel s'appliquent également au bail commercial. Il n'est fait aucune différence entre les deux, contrairement au droit français où il existe une distinction entre les deux. Ici, pour les besoins de la comparaison, nous nous focaliserons sur l'aspect commercial. Par conséquent, nous utiliserons le bail commercial français comme miroir.

Le bail à usage professionnel est encadré par l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général de l'OHADA aux articles 101 et suivants.

L'article 123 dispose en substance que le Preneur dans le cadre d'un bail à usage professionnel dispose d'un droit au renouvellement. Ce droit lui est acquis à la condition d'exploiter son activité pendant une durée minimum de deux (02) ans. L'AUDCG va plus loin en indiquant qu'aucune stipulation contractuelle ne peut faire échec à ce droit et le déclare expressément d'ordre public à l'article 134.

Le Preneur qui bénéficie du droit au renouvellement doit l'exercer expressément en adressant une demande de renouvellement à son Bailleur par voie d'huissier de justice ou par tout moyen permettant d'en attester la réception par le destinataire, trois (03) mois au moins avant l'expiration du bail. Passé ce délai, le Preneur est déchu de son droit au renouvellement. (Article 124 al.1 et 2, AUDCG)

Le Bailleur doit répondre dans un délai d'un (1) mois, faute de quoi il sera réputé avoir accepté.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, chacune des Parties peut notifier à l'autre son intention de ne pas prolonger le bail moyennant un préavis d'au moins six (06) mois. Le préavis peut être contesté par le Preneur jouissant du droit au renouvellement au plus tard à la date d'effet dudit préavis (date de fin de contrat mentionné dans le préavis). Faute de quoi, le contrat prendra fin à ladite date.

Qu'en-est-il de la durée en cas de renouvellement?

Le législateur OHADA, contrairement à celui français, a laissé libre cours aux Parties au bail de décider de la durée du bail. En effet, en droit français, le contrat de bail commercial a une durée de 9 ans comprenant deux périodes triennales (on parle de bail 3-6-9). Toutefois, en cas de renouvellement pour une durée déterminée, tacite ou expresse soit-elle, cette dernière ne peut être inférieure à trois (03) ans. Compris ainsi, le droit OHADA offre beaucoup plus de flexibilité aux Parties que le droit. D'aucuns diront qu'il est moins protecteur du Preneur mais convenons que la beauté d'une femme dépend de l'œil de celui qui regarde.

Et si le Bailleur s'oppose au renouvellement?

Comme indiqué plus haut, le principe est que le Preneur dispose du droit au renouvellement dès qu'il a rempli la condition d'une exploitation effective de son activité pendant deux années. Comme pour tout principe, il existe des exceptions.

La première: le Bailleur qui s'oppose au renouvellement du bail doit justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur. Ce motif peut consister à l'inexécution d'une obligation substantielle du contrat (par exemple le non-paiement continu des loyers, le défaut d'exploitation de l'activité)

La seconde : le Bailleur qui s'oppose au renouvellement au motif d'un projet de démolition et reconstruction de l'immeuble objet du bail. Dans ce cas, le Preneur dispose d'un droit de priorité sur le nouvel immeuble à construire lorsque ce dernier dispose de locaux ayant la même destination. A défaut, le Bailleur devra verser une indemnité d'éviction au Preneur déchu de son local.

La troisième : le Bailleur qui s'oppose au renouvellement aux fins de son logement personnel ou celui de sa famille (conjoint, ascendants ou descendants)

Ce qu'il faut retenir c'est que le Bailleur qui s'oppose à la reconduction d'un bail à usage professionnel, tant à durée déterminée qu'à durée indéterminée, sans justifier d'aucune des raisons sus-évoquées est tenu de verser une indemnité d'éviction au Preneur déchu du droit à ladite reconduction.