

131475
131584

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

N° 55

II II I°

abrogeant et remplaçant les alinéas
2 et 3 de l'article 606 du Code des
Obligations civiles et commerciales.

L'ASSEMBLEE NATIONALE;

après en avoir délibéré, a adopté, en sa séance du
LUNDI 29 JUIN 1981, la loi dont la teneur suit :

Article premier. - Les alinéas 2 et 3 de l'article 606 du Code des
Obligations civiles et commerciales sont abrogés et remplacés par
les dispositions suivantes :

"Article 606 - alinéas 2 et 3

L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme.

Lorsque le locataire a formulé la demande de renouvellement avant
l'expiration de la première période triennale du bail à durée
déterminée, il est fait addition du montant des bénéfices réels ou
forfaitaires déclarés pendant les deux premiers exercices et
l'indemnité d'éviction est égale à cette somme".

Article 2. - Les dispositions des alinéas 2 et 3 ci-dessus de l'arti-
cle 606 du Code des obligations civiles et commerciales sont immé-
diatement applicables aux procédures en cours à la date d'entrée en
vigueur de la présente loi, alors même que la demande de renouvelle-
ment aurait été formulée antérieurement à cette date".

DAKAR, le 29 JUIN 1981
LE PRESIDENT DE SEANCE,

André GUILLABERT.

~~4131475~~
181583
REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

Ve LEGISLATURE

PREMIERE SESSION EXTRAORDINAIRE 1981

R A P P O R T

Fait au nom

de la Commission de la Législation, de la Justice, de l'Administration
générale et du Règlement intérieur.

s u r

le PROJET DE LOI N° 24/81 abrogeant et remplaçant les alinéas 2 et 3
de l'article 606 du Code des obligations civiles et commerciales.

Par

Alioune SAMB

Rapporteur

Monsieur le Président,
Messieurs les Ministres,
Mes chers collègues,

La Commission de la Législation, de la Justice, de l'Administration générale et du Règlement intérieur, a examiné le projet de loi constitué par l'affaire n° 24/81 au cours de sa séance du 16 Juin 1981.

Le projet a pour objet de doubler l'indemnité d'éviction due au locataire commerçant par le propriétaire qui refuse de lui renouveler son bail après qu'il ait créé, dans les lieux, un fonds de Commerce grâce à une exploitation de 3 années, au moins, en cas de bail écrit, ou de 4 années, au moins, en cas de bail à durée indéterminée.

Les dispositions actuelles de l'article 606 du Code des obligations civiles et commerciales fixent cette indemnité à un montant forfaitaire égal à une année de bénéfices déclarés.

Il est apparu, au Gouvernement, que ce taux n'était pas assez dissuasif ni équitable, compte tenu des conditions actuelles du marché locatif dans le secteur considéré.

En effet, les rigueurs de la conjoncture font que les bénéfices déclarés par les Commerçants sont, en valeur réelle, moins élevés que lors de l'élaboration de la seconde partie du C.O.C.C. en 1966.

.../...

Dès lors, le montant forfaitaire de l'indemnité ne correspond plus à la valeur du fonds dont l'exploitant se trouve évincé.

Par ailleurs, le propriétaire hésite moins à donner congé à un locataire ancien qui paye un loyer dont le taux, en cas de contestation, est fixé par le juge après expertise. En effet, le taux du loyer en début de bail étant librement débattu par les parties, ce propriétaire peut faire subir la charge de l'indemnité au nouveau locataire, en lui faisant payer un "pas de porte" suffisamment important pour lui laisser quelque profit, malgré le paiement de l'indemnité.

A l'occasion de la discussion générale, les commissaires ont posé de nombreuses questions :

- Quels sont les bénéfices pris en considération pour fixer l'indemnité d'éviction, et n'est-il pas à craindre qu'au moment du congé, le locataire ne gonfle leur volume pour les besoins de la cause ?

- Il-t-on prévu une protection en faveur du propriétaire si le locataire ne paye pas ses loyers ?

- Certains petits commerçants ne tenant pas de comptabilité, comment peut-on leur demander de déclarer des bénéfices ?

- Y a-t-il lieu à paiement d'une indemnité d'éviction lorsque le commerçant n'a aucun bénéfice et se trouve en déficit ?

- Si un commerçant déclare dix millions de bénéfices pour chacune des trois dernières années, comment peut-on envisager que le propriétaire doive lui verser une indemnité supérieure aux loyers

.../...

encaissés pendant cette période ?

- N'y a-t-il pas lieu, enfin, de compléter le texte du projet pour que ses dispositions protectrices soient appliquées aux procédures en cours ?

Le Ministre d'Etat chargé de la Justice a fourni les indications suivantes à l'attention des commissaires :

- les bénéfices à considérer sont ceux qui ont été déclarés au service des contributions par le locataire depuis 3 années. Il n'y a donc pas à craindre une majoration frauduleuse faite pour les besoins de la cause. D'autre part, le cas des petits commerçants, qui ^{ne} tiennent pas de comptabilité, est également prévu ; pour eux, il s'agit de l'évaluation forfaitaire retenue annuellement pour l'assiette de leurs impositions.

Les locataires qui ne payent pas régulièrement leurs loyers peuvent être immédiatement expulsés, par ordonnance de référé, comme étant des locataires de mauvaise foi. En outre, le propriétaire a la possibilité d'exercer sur tout ce qui garnit les lieux loués, y compris les marchandises, la saisie-gagerie organisée par les articles 471 et suivants du Code de procédure civile.

Lorsque le locataire est en déficit depuis 3 ans, l'indemnité d'éviction est égale à zéro. Il y a d'ailleurs peu de chance qu'il soit, dans ces conditions, élevé une quelconque réclamation à l'encontre du congé donné.

En ce qui concerne l'indemnité à verser dans le cas de bénéfices importants, il faut considérer que l'indemnité a pour objet de dédommager le locataire de la perte du fonds de commerce qu'il a constitué dans les lieux loués et dont il est privé, parce que le propriétaire décide de lui donner congé au lieu de lui renouveler un bail dont le loyer, pour la nouvelle période, pouvait être réévalué après l'expertise, à défaut d'un accord entre les parties.

En ce qui concerne enfin l'application du texte nouveau aux procédures en cours, le projet ne contient aucune disposition si bien que, par principe, ces procédures seraient à régler conformément au texte actuel en vigueur, lors de la demande de renouvellement.

Le Président de la Commission a déposé alors un amendement au projet de loi consistant en un article 2 précisant que les nouvelles dispositions étaient applicables aux procédures en cours, quelle que soit la date de la demande de renouvellement.

Il a donné lecture du texte proposé ainsi conçu :

"Article 2 : les dispositions des alinéas 2 et 3 ci-dessus de l'article 606 du Code des obligations civiles et commerciales sont immédiatement applicables aux procédures en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, alors même que la demande de renouvellement aurait été formulée antérieurement à cette date".

Le Ministre d'Etat chargé de la Justice a indiqué que cet amendement allait dans le sens de la protection de tous les locataires recherchée par le Gouvernement et qu'en conséquence, il lui apportait son acceptation.

Telles sont, Monsieur le Président, mes chers collègues, les conclusions de la Commission de la Législation, de la Justice, de l'Administration générale et du Règlement intérieur qui a adopté à l'unanimité le projet de loi 24/81 ainsi amendé et vous demande d'en faire autant.

oooooo O oooooo

REPUBLIQUE DU SENEGAL
ASSEMBLEE NATIONALE

181475
181581

PROJET DE LOI N° 24/81
abrogeant et remplaçant les alinéas
2 et 3 de l'article 606 du Code des
Obligations civiles et commerciales.

COMPOSITION DU DOSSIER :

- 1°/ - Decret de présentation n° 81-507 du 12 Mai 1981
de Monsieur le Président de la République ;
- 2°/ - Exposé des motifs ;
- 3°/ - Projet de loi.

II E C R E T

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale d'un projet de :

- loi abrogeant et remplaçant les alinéas 2 et 3 de l'article 806 du Code des Obligations civiles et commerciales.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

VU la Constitution ;

II E C R E T E :

Article 1er. Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre d'Etat chargé de la Justice, Garde des Sceaux, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article 2.- Le Ministre d'Etat chargé de la Justice, Garde des Sceaux et le Secrétaire d'Etat, chargé des Relations avec les Assemblées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 12 Mai 1981

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

Abdoul Thiém

Le Ministre d'Etat chargé de la
Justice, Garde des Sceaux

Alioune Badara MBengue

Abdou Diouf

Le Secrétaire d'Etat, chargé des
Relations avec les Assem-
blées

Sogui Konaté

PROJET DE LOI

abrogeant et remplaçant les alinéas 2 et
3 de l'article 606 du Code des Obligations
Civiles et Commerciales.-

EXPOSES DES MOTIFS

Le Commerçant, locataire d'un local à usage commercial, a droit au renouvellement de son bail lorsqu'il exploite son fonds dans les lieux loués depuis au moins 3 ans, s'il a souscrit au bail à durée déterminée conclu pour cette période, ou depuis au moins 4 ans s'il occupe les lieux en vertu d'un bail verbal sans durée déterminée, le taux du loyer, pour la période renouvelée, étant fixé par expertise à défaut d'accord des parties.

Le propriétaire du local conserve néanmoins le droit de donner congé à son locataire mais lorsque celui-ci a acquis le droit au renouvellement, il doit lui verser, avant son départ des lieux donnés à bail, une indemnité qui compense le préjudice causé par une éviction qui aboutit à la perte de son fonds de commerce puisque le commerçant devra transporter son activité dans un autre local et rechercher ailleurs la clientèle qui constituait son achalandage.

Pour éviter aux deux parties les lenteurs et les inconvénients d'une procédure d'évaluation aléatoire, le Code des Obligations civiles et commerciales prévoit que le montant de l'indemnité d'éviction sera calculé automatiquement par rapport au montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés par le locataire pour les années d'exploitation précédant le congé.

L'alinéa 2 de l'article 606 précise à cet effet que l'indemnité est égale au tiers des bénéfices déclarés pour les trois dernières années. L'alinéa 3 du même article, en visant le cas du locataire qui se trouve dans le cours de la première période triennale de son bail, indique que dans cette hypothèse l'indemnité est égale à la moitié des bénéfices déclarés pendant les deux premières années. qui, seules ont pu être imposées au moment où la troisième année de la période prend fin.

Cette évaluation forfaitaire qui correspondait à la Jurisprudence moyenne suivie par les Cours et Tribunaux en 1967, lors de l'entrée en vigueur du Code des obligations civiles et commerciales, est devenue inéquitable dans la conjoncture actuelle.

Tout d'abord l'indemnité calculée sur ces bases ne permet plus au commerçant évincé de se réinstaller dans une activité similaire, en raison notamment du renchérissement des taux des loyers commerciaux.

D'autre part, du fait même de ce renchérissement, l'indemnité n'est plus suffisamment dissuasive à l'égard du bailleur qui tend à donner systématiquement congé à ses locataires les plus anciens avec la certitude de relouer les lieux à un prix très supérieur sans avoir, en définitive, à déboursier véritablement l'indemnité d'éviction due aux locataires sortant, puisqu'il pourra, en fait, en recevoir le prix, à titre de "pas de porte", de son nouveau locataire.

Il est dès lors apparu nécessaire de doubler le montant de l'indemnité forfaitaire fixé par les alinéas 2 et 3 de l'article 606 du Code des obligations civiles et commerciales. C'est l'objet du présent projet de loi.-

Projet de loi abrogeant et remplaçant
les alinéas 2 et 3 de l'article 606 du
Code des Obligations civiles et commer-
ciales.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du _____ la loi dont la teneur suit :

Article unique

Les alinéas 2 et 3 de l'article 606 du Code des Obligations civiles et commerciales sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

"Article 606 - alinéas 2 et 3

L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme.

Lorsque le locataire a formulé la demande de renouvellement avant l'expiration de la première période triennale du bail à durée déterminée, il est fait addition du montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés pendant les deux premiers exercices et l'indemnité d'éviction est égale à cette somme".