

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE DU SÉNÉGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES

Pour les abonnements et les annonces s'adresser au Directeur de l'Imprimerie Nationale à Rufisque

Les annonces doivent être remises à l'imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.

Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 75 francs

TARIF DES ABONNEMENTS

	VOIE NORMALE		VOIE AÉRIENNE	
	Six mois	Un an	Six mois	Un an
Sénégal et autres Etats de l'Afrique de l'Ouest	6.000 f.	10.000 f.	8.000 f.	14.000 f.
Etranger : France, Zaïre, R.C.A., Gabon, Maroc, Algérie, Tunisie . . .	7.000 f.	11.000 f.	9.500 f.	16.000 f.
Etranger : Autres pays . .	8.500 f.	13.000 f.	11.000 f.	18.000 f.
Prix du numéro : Année courante	250 f.	—	Année ant.	300 f.
Recommandé : Année courante	485 f.	—	Année ant.	535 f.
Avion recom. : Année courante	535 f.	—	Année ant.	595 f.
Avion ordinaire : Année courante	310 f.	—	Année ant.	360 f.

ANNONCES ET AVIS DIVERS

La ligne 350 francs

Chaque annonce répétée Moitié prix

(Il n'est jamais compté moins de 2.000 francs

pour les annonces)

Compte postal : 45-20 — DAKAR

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

LOIS

1984			
4 janvier	Loi n° 84-10 modifiant la loi n° 61-10 du 7 mars 1961 déterminant la nationalité sénégalaise . .	13	
4 janvier	Loi n° 84-12 modifiant les dispositions du Code des Obligations civiles et commerciales relatives aux baux à usage d'habitation et aux baux commerciaux	14	

PARTIE OFFICIELLE

LOIS

LOI n° 84-10 du 4 janvier 1984
modifiant la loi n° 61-10 du 7 mars 1961 déterminant la nationalité sénégalaise

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n° 61-10 du 7 mars 1961 déterminant la nationalité sénégalaise impose, dans son article 16, certains délais d'incapacité à la personne qui vient d'acquérir la nationalité sénégalaise par naturalisation.

Pourtant il a été constaté que des naturalisés récents, grâce à leurs possibilités financières, accaparent certaines professions libérales, de même que les professions commerciales ou industrielles, de même que les professions soumises à la loi du 24 novembre 1981 en empêchant des Sénégalais d'origine d'accéder à ces activités après de longues années d'études supérieures.

Il est apparu, dès lors, opportun de renforcer les incapacités prévues par l'article 16, en portant à 10 ans le délai d'incapacité uniformément pour l'exercice de toutes les professions énumérées par la loi du 7 mars 1961, organisées en ordres ou soumises à autorisation préalable.

Bien entendu les incapacités énoncées ne concernent pas les originaires des pays qui ont passé avec le Sénégal des conventions accordant la réciprocité.

Par ailleurs le projet maintient les dispositions actuellement en vigueur permettant au Président de la République de relever de tout ou partie des incapacités le naturalisé ayant rendu des services importants ou dont la naturalisation présente pour le Sénégal un intérêt exceptionnel.

Par ailleurs, il a semblé nécessaire d'exiger du naturalisé la renonciation définitive à sa nationalité d'origine.

A cette fin le nouveau texte lui donne un délai de deux ans pour prouver qu'il n'a pas la double nationalité et qu'il entend par conséquent être un Sénégalais à part entière, sans aucune réserve. C'est l'objet du nouvel article 16 bis.

Au titre des mesures d'application immédiate et dans le but de renforcer sans délai la protection des Sénégalais d'origine, l'article 3 du projet de loi indique enfin que les nouveaux délais d'incapacité s'imposent même à ceux dont le décret de naturalisation est antérieur à la date d'entrée en vigueur de la loi nouvelle, les droits déjà acquis étant cependant réservés, alors que les dispositifs d'interdiction de la double nationalité ne s'appliquent qu'à compter de la présente loi aux nouvelles naturalisations.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté, en sa séance du mercredi 14 décembre 1983;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. — L'article 16 de la loi n° 61-10 du 7 mars 1961 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 16. — L'individu qui a acquis la nationalité sénégalaise jouit, à la date de cette acquisition, de tous les droits attachés à la nationalité sénégalaise.

« Toutefois, cette personne ne peut, pendant un délai de dix ans, à partir du décret de naturalisation :

« — être investie de fonctions ou de mandats électifs pour l'exercice desquels la qualité de Sénégalais est nécessaire;

« — être nommée dans la fonction publique sénégalaise ou titulaire d'un office ministériel;

« — exercer une profession pour laquelle la nationalité sénégalaise ou une autorisation ministérielle préalable est exigée.

« Néanmoins, un décret pris sur l'avis du ministre intéressé pourra relever des incapacités ci-dessus le naturalisé qui a rendu ou est susceptible de rendre au

Sénégal, des services importants ou dont la naturalisation présente, pour le Sénégal, un intérêt exceptionnel au sens de l'article 12, alinéa 5.

« Sont dispensés de plein droit de l'incapacité d'exercer une profession pour laquelle la nationalité sénégalaise est exigée, les individus qui, au moment de leur naturalisation, sont ressortissants d'un Etat accordant par convention internationale, sans restriction, aux nationaux sénégalais, la possibilité d'exercer la profession considérée ».

Art. 2. — Il est ajouté à la loi n° 61-10 du 7 mars 1961, un article 16 bis ainsi rédigé :

« Article 16 bis. — La nationalité sénégalaise acquise par décision de l'autorité publique est incompatible avec le maintien d'une autre allégeance.

« L'étranger naturalisé doit, dans le délai de deux années, à compter de la date de son décret de naturalisation, rapporter, par tous actes et documents utiles adressés au Ministre chargé de la Justice, Gardé des Sceaux, la preuve de la perte définitive et irrévocable de sa nationalité antérieure.

« Un décret retirant discrétionnairement la nationalité sénégalaise à l'intéressé doit être pris lorsque cette preuve n'est pas rapportée de manière estimée satisfaisante avant l'expiration du délai indiqué à l'alinéa précédent ».

Art. 3. — Les incapacités fixées par l'article 16 de la loi n° 61-10 du 7 mars 1961, modifiée par la présente loi s'appliquent aux personnes dont le décret de naturalisation est antérieur à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, conservent le bénéfice des situations déjà acquises, les personnes qui, à la même date :

— exercent l'une des activités énumérées dans l'article 16 nouveau de la loi n° 61-10 du 7 mars 1961 qui n'étaient pas visées par les dispositions précédemment en vigueur,

— exercent l'un des droits visés par les dispositions précédemment en vigueur après l'expiration du délai d'incapacité antérieurement applicable, ou à la faveur d'une dispense d'incapacité octroyée par décret.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 4 janvier 1984.

Abdou DIOUF.

LOI n° 84-12 du 4 janvier 1983
modifiant les dispositions du Code des Obligations civiles et commerciales relatives aux baux à usage d'habitation et aux baux commerciaux.

EXPOSE DES MOTIFS

L'application des dispositions des articles 567 à 615 du Code des Obligations relatives aux baux à usage d'habitation et à usage commercial, ainsi que des textes relatifs à la fixation du loyer, notamment la loi n° 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite des loyers, a montré beaucoup de lacunes. Celles-ci se manifestent :

1° Par l'usage abusif des congés comme moyen de contourner la législation sur la fixation des loyers. Ce fait, tirant sa source d'une législation de liberté contractuelle inadaptée à notre contexte sociologique, a créé une instabilité des familles et des activités économiques appelées souvent à déménager.

2° Par la longueur des procédures judiciaires souvent injustifiées privant le bailleur ou le preneur selon le cas, de la réparation normale et rapide des effets de la violation de ses droits;

3° Par un éparpillement et parfois une incohérence des textes rendant leur maniement très difficile.

Pour pallier ces difficultés il importe de modifier fondamentalement la teneur même du contrat de bail, les procédures judiciaires y relatives, ainsi que la présentation formelle des textes.

Quelles que soient la nature du bail et sa durée, le bailleur ne peut plus donner congé que soit pour occuper les lieux lui-même ou par les membres de sa famille, soit pour démolir un immeuble vétuste en vue de sa reconstruction.

L'application de ces dispositions est rigoureusement organisée par le présent projet de loi :

Des sanctions civiles extrêmement sévères sont prévues à l'encontre du bailleur fautif et au profit du locataire qui obtient par là toutes les garanties d'un logement ou d'un commerce stable.

Toutefois le locataire qui ne paie pas ses loyers ou ne respecte pas les conditions de son bail, ne profitera plus d'une procédure judiciaire rendue dilatoire.

Son expulsion sera toujours prononcée en procédure d'urgence par le juge des référés désormais exclusivement compétent.

Ainsi, le bailleur est à son tour protégé contre tous abus du locataire. Il peut aussi demander tous les deux ans l'augmentation du loyer par expertise technique dans les règles de l'art et les limites de la loi.

Enfin l'abrogation de toutes les dispositions des articles 567 à 615 initiaux ou modifiés du Code des Obligations permet une nouvelle présentation dans un texte unique et homogène du contrat de bail à usage d'habitation ou commercial.

L'usage et la compréhension en seront facilités.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté, en sa séance du mercredi 14 décembre 1983;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. — Les sections II et III du chapitre 3 du livre troisième de la deuxième partie du Code des Obligations civiles et commerciales, comprenant les articles 567 à 615 sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes :

SECTION II

LES BAUX A USAGE D'HABITATION

« Paragraphe premier

« Dispositions générales

« Article 567

« Compétence

« Toute contestation entre bailleur, locataire et sous-locataire concernant les loyers et soumise au président du Tribunal de première instance ou au juge délégué par lui, à moins que ces textes particuliers n'aient donné compétence au juge de paix. »

« Article 568

« Domaine d'application

« Les dispositions de la présente section sont applicables au contrat de louage portant sur des locaux appartenant aux catégories suivantes :

- « 1° Locaux à usage d'habitation;
- « 2° Locaux à usage professionnel sans caractère commercial, industriel ou artisanal;
- « 3° Locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou des agents.

« 4° Locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels;

« 5° Locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales à usage exclusif d'habitation pour leur personnel;

« 6° Locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales pour y installer exclusivement des bureaux.

« Ces dispositions s'ajoutent aux règles générales fixées par la première section du présent chapitre.

« Elles ne s'appliquent pas aux rapports entre les personnes morales de droit public ou les entreprises commerciales ou industrielles et les agents ou personnel logés par leurs soins ».

« Article 569

« *Ordre public*

« Les dispositions de la présente section sont d'ordre public ».

« Article 570

« *Location mixte*

« Lorsque le bail porte sur des locaux auxquels sont applicables à la fois les dispositions de la présente section et celles de la section suivante, il est fait application pour chaque partie d'immeuble des règles concernant l'affectation qui lui est donnée ».

« Paragraphe 2

« *Dispositions contractuelles*

« Article 571

« *Options* »

« Le bail portant sur les locaux énumérés à l'article 568 ne peut être conclu que sous l'une des deux formes suivantes :

« — soit pour une durée de trois années renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales;

« — soit pour une durée indéterminée.

« — Il ne peut prendre fin que :

« — par la résiliation constatée, exclusivement 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, malgré une mise en demeure d'y pourvoir dans les trente jours faite par acte extra-judiciaire et restée infructueuse;

« — ou par un préavis de refus de renouvellement un congé servi dans les seuls cas et conditions fixés par la présente section ».

« Article 572

« *Loyer*

« Que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, le montant du loyer est fixé par rapport à l'évaluation faite de la valeur de l'immeuble.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret ».

« Article 573

« *Charges récupérables*

« Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer, sont exigibles, sur justification ».

« Article 574

« *Fin du bail à durée déterminée*

« Le preneur qui ne désire pas bénéficier de la tacite reconduction du bail doit en donner préavis au bailleur, par acte extra-judiciaire servi six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

« Seul le bailleur personne physique peut refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint, en notifiant le préavis du refus de renouvellement servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Est assimilée au bailleur personne physique la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré qui décide d'exercer le droit de reprise au profit de l'un des associés, de son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint.

« Le préavis délivré par le bailleur personne physique ou société civile assimilée, doit à peine de nullité indiquer :

« 1° l'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé;

« 2° son lien de parenté avec le bailleur;

« 3° son adresse actuelle;

« 4° la reproduction intégrale des dispositions de l'article 583.

« Le bailleur, qu'il soit ou non une personne physique, peut également refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les démolir et les reconstruire, en notifiant le préavis de refus de renouvellement, servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

« En ce cas, le préavis doit, à peine de nullité, indiquer :

« 1° la nature et la description des travaux projetés;

« 2° la référence complète du permis de construire;

« 3° le nom, le cas échéant, de l'architecte et celui de l'entreprise suivant et exécutant les travaux;

« 4° 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;

« 5° la reproduction intégrale de l'article 583 ».

« Article 575

« *Locations saisonnières*

« Les dispositions des articles 571 et 574 ne font pas obstacle aux locations saisonnières de locaux à usage d'habitation meublés ou pas.

« Le bail est conclu par écrit.

« Il est de la durée fixée par les parties ou, à défaut de trois mois; il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes trimestrielles, sans que la durée totale de la location puisse dépasser un an.

« Un mois au plus tard avant l'expiration de toute période trimestrielle, chaque partie peut signifier à l'autre sa volonté de mettre fin au bail ».

« Chapitre 576

« Fin du bail à durée indéterminée

« Le preneur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six mois servi au bailleur par acte extra-judiciaire.

« Seul le bailleur personne physique ou la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré peuvent donner préavis de congé à six mois au preneur lorsqu'ils décident d'exercer leur droit de reprise en faveur de l'un des bénéficiaires énoncés à l'alinéa 2 de l'article 574. A peine de nullité le congé délivré doit contenir toutes les indications énumérées à l'alinéa 3 de l'article 574.

« Le bailleur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six mois servi au preneur par acte extra-judiciaire dans les cas énumérés à l'article 574 et sous les mêmes conditions de fond et de forme.»

« Article 577

« Sous location

« Le preneur ne peut sous-louer qu'avec l'accord exprès et écrit du bailleur et après avoir notifié le nom du sous-locataire avec indication du taux du sous-loyer sous peine de résiliation du bail principal sur la poursuite dudit bailleur.

« Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci.

« Le preneur reste tenu de toutes les obligations découlant du contrat envers le bailleur.»

« Article 578

« Taux de la sous-location

« Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au bailleur principal.

« Si les locaux sous-loués ont été garnis de meubles en bon état et en quantité suffisante par le locataire principal, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de cinquante pour cent le montant du loyer principal.

« Le bailleur principal a l'action directe contre le sous-locataire. Celui-ci est tenu jusqu'à concurrence du loyer de la sous-location dont il peut être débiteur et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation autres que ceux effectués en vertu d'une stipulation portée au bail écrit.»

« Article 579

« Cession

« Le preneur ne peut céder le contrat de location qu'avec l'accord écrit du bailleur et après lui avoir notifié le nom du cessionnaire.»

« Article 580

« Substitution

« Lors du décès du locataire, le contrat est transféré s'ils le désirent au conjoint, aux ascendants ou descendants en ligne directe. Dans le cas contraire le bail est résolu de plein droit par le décès du locataire.

« En cas de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit

dans les obligations du bailleur et poursuit l'exécution du bail, lorsqu'il y a convention écrite, quelle qu'en soit la durée ou même, en cas de bail verbal, dès lors que les lieux sont occupés par un premier détenteur de quittances de loyer régulières.»

« Paragraphe 3

« Obligations des parties au contrat

« Article 581

« Obligations du preneur

« La convention des parties ne peut, même partiellement, exonérer le preneur des obligations énumérées par les articles 553 à 568, toute clause contraire est réputée non écrite.

« En outre, le preneur est tenu :

« — de prendre en charge l'entretien courant et les menues réparations des équipements installés dans les lieux loués;

« — de ne pas transformer, sans l'accord exprès et écrit du bailleur, les lieux loués et leur équipement, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger à tout moment la remise en état des locaux ou des équipements ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais.

« — d'établir un état des lieux contradictoire, lors de la remise des clés en fin de bail.»

« Article 582

« Obligations du bailleur

« La convention des parties ne peut, même partiellement exonérer le bailleur des obligations énumérées par les articles 547 à 552, toute clause contraire étant réputée non écrite.

« En outre le bailleur est tenu :

« — d'établir, lors de la remise des clés au locataire, un état des lieux contradictoire, à défaut duquel la présomption établie par l'article 547 ne s'applique pas;

« — de remettre quittance au preneur lors du paiement du loyer et de délivrer reçu chaque fois que le locataire effectue un paiement partiel, quittance ou reçu devant mentionner le détail des sommes versées avec l'imputation que le locataire entend leur donner, conformément à l'article 176;

« — de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose et ne sont pas susceptibles d'être générateurs d'un trouble de jouissance ou d'une nuisance quelconque.»

« Article 583

« Exercice du droit de reprise - Sanctions

« Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation personnelle en application des dispositions des articles 574 et 576 doit installer le bénéficiaire désigné dans les lieux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire. Le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu d'habiter effectivement les lieux libérés pendant deux années consécutives à compter de son installation.

« Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle, sera redevable envers le locataire évincé ou de ses ayants droit, d'une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par ledit locataire sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

« La preuve de la défaillance du bailleur à satisfaire à l'une des conditions imposées pour user du droit de reprise peut être rapportée par tous moyens.

« Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour démolir et reconstruire les lieux doit commencer les travaux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire et ne peut faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ».

« Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour démolition et reconstruction sera redevable envers le locataire évincé ou ses ayants droit de l'indemnité forfaitaire fixée à l'alinéa 2, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts ».

« SECTION III

« LES BAUX COMMERCIAUX

« Article 584

« Les dispositions de la présente section sont applicables dans les villes de plus de 10.000 habitants et dans celles qui sont le siège d'un tribunal de première instance, aux baux portant sur des immeubles entrant dans les catégories suivantes :

« 1° Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal;

« 2° Locaux accessoires dépendant du fonds de commerce, d'industrie, ou de l'entreprise artisanale, à la condition qu'ils soient nécessaires à son exploitation s'ils appartiennent au même propriétaire, et s'ils appartiennent à des propriétaires différents, à la condition que la location concernant lesdits locaux accessoires ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et que cette destination ait été continuée du bailleur au moment de la location;

« 3° Terrains nus sur lesquels ont été édifiées soit avant, soit après le bail, des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, du moment que ces constructions ont été élevées ou exploitées à la connaissance et du consentement du propriétaire.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux locaux dans lesquels une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale installe des bureaux lorsque lesdits locaux sont distincts des boutiques, ateliers ou entrepôts nécessaires à l'exploitation du fonds.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux baux consentis par l'Etat et les collectivités publiques ».

« Article 585

« Emphytéose

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois les baux consentis par l'emphytéote y sont soumis sans

que la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique ».

« Article 586

« Ordre public

« Les dispositions de la présente section sont d'ordre public. Elles s'ajoutent aux règles générales fixées par la première section du présent chapitre ».

« Article 587

« Liberté de contracter

« Les parties fixant librement la durée des baux visés par l'article 584.

« Elles fixent également librement le taux du loyer qui est révisable à l'expiration de chaque période biennale. A défaut d'accord écrit des parties sur le nouveau taux du loyer, la demande de révision est présentée par la plus diligente d'entre elles au président du tribunal de première instance du lieu où est situé l'immeuble, ou au juge délégué par lui, pour la fixation du taux du loyer par ordonnance, rendue après expertise.

« La demande de révision du taux du loyer est formulée soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par déclaration faite au greffe.

« Dans les cinq jours suivant le dépôt de la demande, les parties sont convoquées à l'audience du juge par lettre recommandée du greffier avec avis de réception, huit jours au moins à l'avance.

« En cas de non comparution de l'une des parties le juge doit ordonner l'assignation sous huitaine de la partie qui n'a pas comparu, avant de prononcer défaut.

« En l'absence de conciliation des parties et, au plus tard, dans les trois semaines de sa saisine, le juge désigne, par une ordonnance non susceptible de voies de recours, un expert qui doit déposer rapport dans le mois suivant la notification de sa mission, à peine d'en être relevé de plein droit sans pouvoir prétendre à aucun honoraire.

« Dans les cinq jours suivant le dépôt du rapport, les parties sont convoquées, selon les modalités fixées aux alinéas 3 et 4 du présent article, pour être entendues sur les recommandations de l'expert. Le taux du loyer est alors fixé par le juge statuant par ordonnance rendue en forme de référé, exécutoire par provision.

« Les dispositions des articles 602 et 605 sont applicables aux instances en révision de loyer ».

« Article 588

« Substitution

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré s'ils le désirent au conjoint, aux ascendants ou descendants en ligne directe. Dans le cas contraire le bail est résolu de plein droit par le décès du locataire.

« En cas de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit dans les obligations du bailleur et poursuit l'exécution du bail, lorsqu'il y a convention écrite, quelle qu'en soit la durée ou même, en cas de bail verbal, dès lors que les lieux sont occupés par un preneur détenteur de quittances de loyer régulières ».

« Paragraphe premier

« Droit au renouvellement

« Article 589

« Locataires

« Peut prétendre au renouvellement du bail tout locataire exploitant dans les lieux loués un fonds de commerce ou d'industrie ou une entreprise artisanale :

« 1° en vertu soit d'un ou plusieurs baux à durée déterminée depuis au moins trois années au moment de l'expiration du bail;

« 2° en vertu soit d'un ou plusieurs baux à durée indéterminée successifs, soit de baux à durée déterminée et de baux à durée indéterminée successifs depuis au moins quatre années au moment de l'expiration du bail.

« Le locataire évincé, alors même que le bail prend fin avant qu'il puisse prétendre à son renouvellement, a droit au remboursement du coût justifié des constructions et aménagements qu'il a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur ».

« Article 590

« Sous-locataires, cessionnaires

« Peuvent bénéficier également des dispositions de la présente section, les ayants droit du locataire et le cessionnaire du bail ou ses ayants droit.

« Le sous-locataire est recevable à demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire. Cette demande doit être portée à la connaissance du propriétaire.

« A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a directement ou indirectement autorisé ou agréé la sous-location et si, matériellement ou dans la commune intention des parties, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible ».

« Article 591

« Personnes morales de droit public

« Peuvent aussi bénéficier des dispositions de la présente section les personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial pour les locaux qu'elles occupent à la condition que les locaux aient été antérieurement aux baux passés par les organismes intéressés, affectés d'une manière constante à un usage commercial, industriel ou artisanal et que ces baux ne soient pas consécutifs à une contrainte administrative ».

« Paragraphe 2

« Fin de bail et demande de renouvellement

« Article 592

« Cessation du bail

« Qu'ils soient à durée déterminée ou indéterminée, les baux visés par l'article 584 ne cessent que :

« — par la résiliation constatée, exclusivement 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, malgré mise en demeure d'y pourvoir dans les trente jours faite par acte extra-judiciaire et restée infructueuse;

« — ou par l'effet d'un congé ou d'un refus de renouvellement donné au moins six mois à l'avance.

« A défaut de congé le bail à durée déterminée se poursuit de plein droit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat. S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce à l'expiration de l'une des périodes, le congé doit être donné six mois à l'avance.

« Le bailleur ne peut donner congé ou refuser le renouvellement que dans les deux cas suivants

« 1° pour démolir et reconstruire un immeuble vétuste dans les conditions fixées à l'article 613, alinéa 1°;

« 2° pour reprendre les lieux afin de les occuper et exploiter :

« par lui-même, son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint, s'il s'agit d'une personne physique;

« par l'un des associés, son conjoint, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré;

« par lui-même ou l'une des sociétés filiales s'il s'agit d'une société commerciale.

« Le congé est toujours donné par acte extra-judiciaire. En cas de reprise pour exploitation il indique obligatoirement :

« a) l'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé;

« b) son lien d'affiliation avec le bailleur;

« c) son adresse actuelle;

« d) la reproduction intégrale des dispositions de l'article 594 et de l'article 609 ».

« Article 593

« Exercice du droit de reprise pour exploitation, sanction

« Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation et exploitation personnelle en application des dispositions de l'article 592, alinéa 3, 2°, doit installer le bénéficiaire désigné dans les lieux du locataire. Le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu d'occuper et d'exploiter effectivement les lieux libérés pendant trois années consécutives à compter de son installation.

« Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle, sera redevable envers le locataire évincé ou ses ayants droit, en sus de l'indemnité d'éviction, d'une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre mensualités de loyer calculée au dernier taux payé par ledit locataire, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts ».

« Article 594

« Congé

« En cas de congé, le preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande avant l'expiration du congé

« Le preneur qui désire être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur doit en faire

la demande avant l'expiration du congé par notification faite audit bailleur, ou à l'une des personnes indiquées à l'article 595, accompagnée des pièces justificatives des dépenses faites et de l'autorisation donnée. Cette notification doit, à peine d'irrecevabilité, reproduire les termes de l'article 597, alinéas 4, 5 et 6 ».

« Article 595

« Destinataire de la demande de renouvellement

« Sauf notification contraire du bailleur au preneur, la demande de renouvellement peut être valablement adressée à la personne du gérant, lequel sera présumé avoir qualité pour la recevoir. De même, s'il y a plusieurs propriétaires indivis, la demande adressée à l'un d'eux vaut à l'égard de tous.

« Article 596

« Forme et teneur de la demande de renouvellement

« La demande de renouvellement du bail devra, à peine d'irrecevabilité :

- « 1° être présentée par acte extra-judiciaire;
- « 2° comporter notification d'une attestation de l'Inspecteur des Contributions du lieu de situation de l'immeuble indiquant le montant des bénéfices nets déclarés à ses services par le preneur pour les trois exercices précédant l'année en cours, ou le taux d'évaluation forfaitaire retenu pour cette même période lorsque le preneur est soumis à ce régime, si la demande est formulée avant l'expiration de la première période triennale du bail à durée déterminée, l'attestation porte sur les deux exercices précédant l'année en cours;
- « 3° reproduire les termes de l'article 597 alinéas 1, 2 et 3 ».

« Article 597

« Réponse du bailleur

« Dans les deux mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extra-judiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse le renouvellement.

« A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

« L'exploit de notification de la réponse du bailleur doit contenir reproduction des termes de l'article 598.

« Dans les deux mois de la signification qui lui est faite en application des dispositions de l'article 594, alinéa 2, le bailleur doit, par acte extra-judiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse de le rembourser des constructions et ouvrages.

« A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai le bailleur est réputé avoir accepté de payer l'intégralité de la somme demandée.

« L'exploit de notification de la réponse du bailleur doit contenir reproduction des termes de l'article 598 ».

« Paragraphe 3

« Procédure de conciliation

« Article 598

« Compétence et recevabilité

« Faute d'accord sur toutes les modalités du nouveau bail ou sur le remboursement des constructions

et ouvrages dans les deux mois de la notification de la demande de renouvellement ou de remboursement, le bailleur et le preneur comparaitront obligatoirement, quelles que soient les raisons pour lesquelles l'accord n'est pas réalisé et quelque soit le taux du loyer, à la requête de la partie la plus diligente, devant le président du tribunal de première instance du lieu où est situé l'immeuble, pour tenter de se concilier.

« Toutes les actions exercées en vertu des dispositions de la présente section se prescrivent par une durée de deux ans ».

« Article 599

« Tentative de conciliation

« La tentative de conciliation a lieu dans les conditions ci-après :

« 1° le président du tribunal est saisi, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par déclaration faite au greffe;

« 2° les parties sont convoquées à l'audience du juge, par lettre recommandée du greffier avec avis de réception, huit jours au moins à l'avance;

« 3° les parties doivent comparaître en personne : elles peuvent toutefois se faire assister par un avocat ou se faire représenter dans les conditions prévues par le décret créant un Barreau près la Cour d'Appel du Sénégal;

« 4° en cas de non comparution de l'une des parties :

« a) le juge doit ordonner l'assignation de la partie qui n'a pas comparu avant de prononcer défaut;

« b) si l'ordonnance de défaut concerne le preneur, celui-ci sera déclaré déchu du droit au renouvellement du bail et du droit au remboursement des constructions et aménagements qu'il a réalisés avec l'accord du bailleur;

« c) si l'ordonnance de défaut concerne le bailleur, celui-ci sera présumé consentir au principe du renouvellement et au remboursement intégral des constructions et aménagements;

« d) la partie contre laquelle défaut aura été prononcé a toutefois le droit de faire opposition dans le délai de quinzaine à compter de la signification à personne ou à domicile de l'ordonnance rendue contre elle.

« La signification de l'ordonnance de défaut devra mentionner expressément le délai de quinzaine prévu ci-dessus.

« L'opposition aux ordonnances de défaut devra contenir les moyens de l'opposant et assignation de la partie adverse; elle sera signifiée à personne ou à domicile ».

« Article 600

« Procès-verbal

« Dans le procès-verbal qui est dressé après la tentative de conciliation le juge constate :

« a) soit l'accord des parties;

« b) soit l'accord de principe donné par le bailleur au renouvellement du bail et les éléments sur lesquels persiste le désaccord;

« c) soit le refus de renouvellement opposé par le bailleur;

« d) soit le refus du bailleur de rembourser tout ou partie des constructions ou aménagements réalisés par le preneur ».

« Article 601

« Durée obligatoire du bail

« En cas de renouvellement accepté expressément ou implicitement par le bailleur, et sauf accord des parties, la durée du nouveau bail est fixée à trois ans.

« Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné soit, en l'absence du congé, celle à laquelle la demande de renouvellement a été signifiée.

« Toutefois, lorsque le bailleur aura notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prendra effet à partir du jour où cette acceptation aura été notifiée au preneur par acte extra-judiciaire ».

« Article 602

« Loyer provisionnel

« Pendant la durée de l'instance ouverte sur la demande de renouvellement, le preneur est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien, ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par le président du tribunal, sauf compte à faire entre les parties après fixation définitive du prix du bail renouvelé ».

« Paragraphe 4

« Renouvellement du bail et indemnité d'éviction

« Article 603

« Accord de principe

« Lorsque le bailleur admet tacitement ou expressément le principe du renouvellement du bail et que le différend porte sur le prix et les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, le juge conciliateur désigne un expert ».

« Article 604

« Expertise

« L'expert reçoit avis de sa commission par les soins du greffier. Il doit :

« 1° prendre connaissance du procès-verbal dressé lors de la tentative de conciliation;

« 2° convoquer les parties, consigner leurs dires, se faire communiquer toutes les pièces utiles à l'appréciation du différend et visiter les lieux;

« 3° établir son avis en tenant compte de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique pour la fixation du prix et en appréciant l'intérêt légitime des parties au vu des usages de la place en ce qui concerne les autres points litigieux.

« L'expert peut prendre l'avis de tout sachant et, dans ce cas, consigne dans son rapport les avis ainsi recueillis.

« Le rapport doit être déposé au greffe dans les deux mois de l'avis donné de la désignation à peine de révocation ».

« Article 605

« Frais d'expertise

« Les frais et honoraires de l'expert sont avancés par le bailleur. Ils sont fixés par le juge si leur montant donne lieu à contestation et font masse avec les autres frais, en cas de défaut d'accord entre les parties, pour être supportés ainsi qu'il en est décidé par le juge ».

« Article 606

« Nouveau bail

« Les parties, à nouveau convoquées ou assignées en cas de non comparution, sont invitées à fournir leurs observations sur le rapport d'expertise.

« Le juge statue par ordonnance qui vaut bail entre les parties et qui est signifiée par les soins de la plus diligente d'entre elles ».

« Article 607

« Renonciation du preneur

« Dans les quinze jours qui suivent cette signification, le preneur peut notifier au bailleur, par acte extra-judiciaire, qu'il renonce au bénéfice du renouvellement du bail.

« Il doit vider les lieux loués dans le délai de trois mois à compter de cette renonciation, les clauses et conditions du bail précédent se trouvant prorogées pendant cette période sauf en ce qui concerne, le cas échéant, le taux du loyer provisionnel qui demeure exigible.

« Aucun délai de grâce ne peut être accordé au preneur à l'expiration de ce délai de déguerpissement.

« Le preneur renonçant supporte tous les frais de la procédure ».

« Article 608

« Refus du bailleur

« Lorsqu'il résulte du procès-verbal de tentative de conciliation que le bailleur refuse le renouvellement du bail pour reprendre les lieux loués, le montant de l'indemnité d'éviction est fixé par l'ordonnance du juge.

« Lorsque ledit procès-verbal constate le refus du bailleur de rembourser tout ou partie des constructions ou aménagements réalisés par le preneur, le juge recherche s'il est établi que les travaux ont été effectués avec l'accord du bailleur, et, dans l'affirmative, fixe le montant de la somme que celui-ci devra verser au preneur pour remboursement de ses débours justifiés, après recours éventuel à l'expertise dans les conditions de procédure fixées par les articles 604 et 605; quand il n'est pas établi que les travaux ont été exécutés avec l'accord du bailleur, le juge rejette la demande du preneur ».

« Article 609

« Montant de l'indemnité d'éviction

« Pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction il est fait addition du montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés par le preneur au Service des Contributions pour les trois exercices qui précèdent l'année en cours au jour de la demande de renouvellement. Lorsque les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés par le preneur sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans plusieurs locaux différents dont certains seulement ont fait l'objet du refus de renouvellement du bail ouvrant droit à l'indemnité,

une expertise dégagera la part de bénéfices imputable au local faisant l'objet de la procédure.

« L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme majorés du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur.

« 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 majorée du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur ».

« Quand le locataire n'a pas encore acquis le droit au renouvellement de son bail, l'indemnité d'éviction est égale au coût des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur.

« L'ordonnance fixant l'indemnité d'éviction est signifiée à l'adversaire par la plus diligente des parties.

« A peine de nullité de l'acte, l'exploit de signification porte reproduction littérale des termes de l'article suivant ».

« Article 610

« Option du bailleur

« A compter de cette signification le bailleur a un délai de trois mois pour payer l'indemnité et poursuivre l'expulsion du preneur sans qu'un délai de grâce puisse être accordé à celui-ci pour déguerpir au-delà de soixante six jours à compter du paiement.

« Si le bailleur n'a pas payé l'indemnité dans le délai de trois mois à compter de la signification, le bail est renouvelé de plein droit pour trois années aux clauses et conditions antérieures sauf en ce qui concerne le taux du loyer.

« A la demande de la plus diligente des parties le juge les convoque selon la procédure fixée à l'article 596 pour être statué sur le taux du loyer qu'il fixe après expertise en cas d'échec de la nouvelle tentative de conciliation ».

« Article 611

« Voies de recours

« Les ordonnances rendues sur le fond par le président du tribunal doivent être motivées.

« Elles sont exécutoires par provision.

« Appel peut en être relevé dans le mois de leur signification à personne ou à domicile.

« L'appel est jugé comme en matière de référé ».

« Article 612

« Exploitation insuffisante

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité si, au cours du bail ou de sa prolongation et sans motif légitime ou sans accord du bailleur, le fonds ou l'entreprise n'a pas été exploité soit plus de la moitié du temps durant lequel le locataire ou son ayant droit a disposé du local, soit durant les six mois qui ont précédé le congé ou la demande en renouvellement ».

« Article 613

« Reprise pour reconstruction

« Le propriétaire pourra également sans être astreint au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'arti-

cle 606, refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux dans le but de démolir un immeuble vétuste pour le reconstruire à charge :

« 1° de donner au locataire par acte extra-judiciaire, un préavis d'une année comportant à peine de nullité les indications 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 du présent article;

« 2° de prévoir dans l'immeuble à construire des locaux à usage commercial pouvant être offerts au preneur évincé ou à son ayant droit;

« 3° de commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire évincé et de les poursuivre et achever dans un délai normal, reconnu, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé.

« Le locataire aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition et il aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

« Pour bénéficier de ce droit, il doit, en quittant les lieux ou au plus tard dans le mois qui suit, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte extra-judiciaire en lui faisant connaître un nouveau domicile.

« Avant de disposer du local reconstruit, le propriétaire doit aviser de la même manière le locataire ou son ayant droit qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail, conformément aux dispositions du paragraphe 1° de la présente section. Le locataire ou son ayant droit a un délai de deux mois pour accepter, délai qui lui sera indiqué à peine de nullité, dans la notification visée au présent alinéa, passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local.

« A défaut par le bailleur de remplir soit l'engagement pris par lui de ne pas faire occuper les lieux avant l'achèvement des travaux, soit l'une quelconque des obligations prévues au paragraphe 3 de l'alinéa 1° ou faute par lui d'offrir la conclusion d'un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit au preneur ou à son ayant droit qui lui auraient régulièrement notifié leur volonté d'user de leur droit prioritaire de location, le locataire évincé, ou son ayant droit aura droit à une indemnité d'éviction calculée dans les conditions indiquées à l'article 609, majorée des intérêts de droit en matière commerciale à compter de la date de départ des lieux et de l'indemnité forfaitaire fixée par l'alinéa 2 de l'article 593 ».

« Paragraphe 5

« Cession et sous-location du bail renouvelé

« Article 614

« Cession et sous-location

« Le droit au bail, dont le renouvellement aura été obtenu dans les conditions ci-dessus déterminées, ne

une expertise dégagera la part de bénéfices imputable au local faisant l'objet de la procédure.

« L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme majorés du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur.

« 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 majorée du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur ».

« Quand le locataire n'a pas encore acquis le droit au renouvellement de son bail, l'indemnité d'éviction est égale au coût des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur.

« L'ordonnance fixant l'indemnité d'éviction est signifiée à l'adversaire par la plus diligente des parties.

« A peine de nullité de l'acte, l'exploit de signification porte reproduction littérale des termes de l'article suivant ».

« Article 610

« Option du bailleur

« A compter de cette signification le bailleur a un délai de trois mois pour payer l'indemnité et poursuivre l'expulsion du preneur sans qu'un délai de grâce puisse être accordé à celui-ci pour déguerpir au-delà de soixante six jours à compter du paiement.

« Si le bailleur n'a pas payé l'indemnité dans le délai de trois mois à compter de la signification, le bail est renouvelé de plein droit pour trois années aux clauses et conditions antérieures sauf en ce qui concerne le taux du loyer.

« A la demande de la plus diligente des parties le juge les convoque selon la procédure fixée à l'article 596 pour être statué sur le taux du loyer qu'il fixe après expertise en cas d'échec de la nouvelle tentative de conciliation ».

« Article 611

« Voies de recours

« Les ordonnances rendues sur le fond par le président du tribunal doivent être motivées.

« Elles sont exécutoires par provision.

« Appel peut en être relevé dans le mois de leur signification à personne ou à domicile.

« L'appel est jugé comme en matière de référé ».

« Article 612

« Exploitation insuffisante

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité si, au cours du bail ou de sa prolongation et sans motif légitime ou sans accord du bailleur, le fonds ou l'entreprise n'a pas été exploité soit plus de la moitié du temps durant lequel le locataire ou son ayant droit a disposé du local, soit durant les six mois qui ont précédé le congé ou la demande en renouvellement ».

« Article 613

« Reprise pour reconstruction

« Le propriétaire pourra également sans être astreint au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'arti-

cle 606, refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux dans le but de démolir un immeuble vétuste pour le reconstruire à charge :

« 1° de donner au locataire par acte extra-judiciaire, un préavis d'une année comportant à peine de nullité les indications 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 du présent article;

« 2° de prévoir dans l'immeuble à construire des locaux à usage commercial pouvant être offerts au preneur évincé ou à son ayant droit;

« 3° de commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire évincé et de les poursuivre et achever dans un délai normal, reconnu, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé.

« Le locataire aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition et il aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

« Pour bénéficier de ce droit, il doit, en quittant les lieux ou au plus tard dans le mois qui suit, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte extrajudiciaire en lui faisant connaître un nouveau domicile.

« Avant de disposer du local reconstruit, le propriétaire doit aviser de la même manière le locataire ou son ayant droit qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail, conformément aux dispositions du paragraphe 1° de la présente section. Le locataire ou son ayant droit a un délai de deux mois pour accepter, délai qui lui sera indiqué à peine de nullité, dans la notification visée au présent alinéa, passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local.

« A défaut par le bailleur de remplir soit l'engagement pris par lui de ne pas faire occuper les lieux avant l'achèvement des travaux, soit l'une quelconque des obligations prévues au paragraphe 3 de l'alinéa 1° ou faute par lui d'offrir la conclusion d'un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit au preneur ou à son ayant droit qui lui auraient régulièrement notifié leur volonté d'user de leur droit prioritaire de location, le locataire évincé, ou son ayant droit aura droit à une indemnité d'éviction calculée dans les conditions indiquées à l'article 609, majorée des intérêts de droit en matière commerciale à compter de la date de départ des lieux et de l'indemnité forfaitaire fixée par l'alinéa 2 de l'article 593 ».

« Paragraphe 5

« Cession et sous-location du bail renouvelé

« Article 614

« Cession et sous-location

« Le droit au bail, dont le renouvellement aura été obtenu dans les conditions ci-dessus déterminées, ne

pourra être cédé que par les locataires ayant personnellement exercé le commerce, l'industrie ou l'entreprise artisanale dans l'immeuble pendant au moins trois ans à compter du premier renouvellement du bail.

« Sauf motif légitime de cession consentie par un locataire ne remplissant pas cette condition, le renouvellement sera considéré comme nul et non avenue.

« En cas de sous-location totale ou partielle d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal dont le bail a été renouvelé, le bailleur est appelé à concourir à l'acte.

« Le locataire doit faire connaître au bailleur son intention de sous-louer par lettre recommandée ou par acte extra-judiciaire.

« Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire fait connaître s'il entend concourir à l'acte, en cas de refus ou de défaut de réponse il est passé outre.

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

« A défaut d'accord entre les parties il est procédé conformément aux dispositions des articles 598 et 599 et le montant de l'augmentation est fixé par le juge ».

« Paragraphe 6

« Dispositions diverses

« Article 615

« Bailleur propriétaire du fonds

« Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur, en cas de refus de renouvellement du bail pourra continuer l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale.

« Il ne sera pas tenu au paiement de l'indemnité d'éviction, mais devra, sauf convention contraire des parties verser au preneur une indemnité correspondant à la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble tant par la gestion du locataire que par les améliorations matérielles effectuées par ce dernier.

« A défaut d'accord entre les parties il est procédé conformément aux dispositions des articles 598 et 599 et le montant de l'indemnité pour plus-value est fixée par le juge après expertise.

« Le preneur a le droit de se maintenir dans les lieux, aux clauses et conditions de la convention, jusqu'à l'expiration du délai de quinze jours à compter du paiement de l'indemnité sans qu'il puisse lui être accordé aucun délai de grâce ».

Art. 2. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent immédiatement aux contrats en cours à sa date d'entrée en vigueur dès lors que les locataires occupent les lieux donnés à bail, même après l'intervention d'une décision judiciaire ordonnant leur expulsion ou fixant le montant d'une indemnité d'éviction, les congés délivrés et les refus de renouvellement notifiés sous le régime de la législation précédemment applicable étant déclarés, d'office, de nul effet, ainsi que les procédures consécutives.

Art. 3. — Les dispositions législatives ou réglementaires visant l'ancien article 572-1, abrogé, du Code des Obligations civiles et commerciales, visent désormais, l'article 572 dudit Code remplacé par la présente loi.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 4 janvier 1984.

Abdou DIOUF.