



abrogeant et remplaçant l'alinéa
premier de l'article 586-1 du Code
des Obligations civiles et commerciales

L'ASSEMBLEE NATIONALE,

après en avoir délibéré, a adopté, en sa
séance du MERCREDI 20 DECEMBRE 1978, la loi dont la teneur
suit :

ARTICLE PREMIER. - L'alinéa premier de l'article 586-1 du
Code des Obligations civiles et commerciales est abrogé et
remplacé par les dispositions suivantes :

"Article 586-1 - Circonstances économiques
exceptionnelles - alinéa premier,

Lorsque des circonstances économiques
exceptionnelles surviennent, constatées par décret, le locataire
ou occupant de bonne foi, exploitant un fonds de commerce dans
les lieux loués, est, à l'expiration du bail, maintenu de plein droit
dans les lieux aux clauses du dernier contrat, le prix du loyer
pouvant, néanmoins, être révisé conformément aux dispositions
des articles 599 et 601 à 603".

ARTICLE 2. - Toute stipulation contractuelle contraire aux
dispositions de la présente loi ou des textes pris pour son applica-
tion est nulle, même si elle a été faite avant leur entrée en vigueur.

DAKAR, le 20 DECEMBRE 1978
Le Président de séance,

Amadou Cissé DIA.

181403
Ampr 3008

REPUBLIQUE DU SENEGAL
ASSEMBLEE NATIONALE

PROJET DE LOI N° 50/78
abrogeant et remplaçant l'alinéa
premier de l'article 586-1 du Code des
Obligations Civiles et Commerciales.

COMPOSITION DU DOSSIER :

- 1°/ - Decret de présentation n° 78-987 du 19 Octobre 1978 de
Monsieur le Président de la République ;
- 2°/ - Exposé des motifs ;
- 3°/ - Projet de loi.

//// E C R E T

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale du projet de :

- LOI abrogeant et remplaçant l'alinéa premier de l'article 586-1 du Code des Obligations civiles et commerciales.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

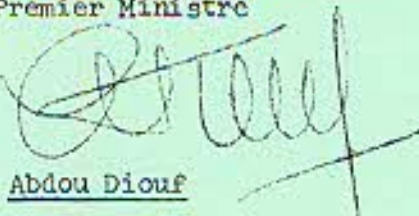
D E C R E T E :

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 ministre de l'Information et des Télécommunications, chargé des Relations avec les Assemblées, sont chargés chacun, en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 19 octobre 1978

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

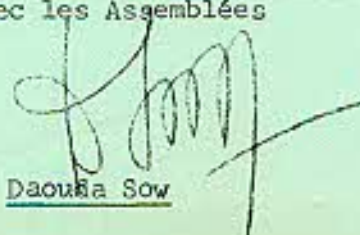

Abdou Diouf


Léopold Sédar Senghor

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


Alioune Badara MBangue

Le ministre de l'Information et des
Télécommunications, chargé des Relations
avec les Assemblées


Daouda Sow

EXPOSE DES MOTIFS
du projet de loi modifiant l'article
586-1 du Code des Obligations Civiles
et Commerciales.

Un article 586-1 a été ajouté par la loi n°77-61 du 26 mai 1977 au Code des obligations civiles et commerciales pour octroyer le maintien dans les lieux à certains preneurs de baux à usage commercial dont la situation devenait précaire en raison des circonstances économiques. Dans l'exposé des motifs de la loi, il était indiqué qu'une telle mesure ne s'imposait pas en faveur des commerçants ayant droit au renouvellement de leur bail, puisqu'ils étaient suffisamment protégés par la possibilité de percevoir une indemnité d'éviction en cas de validation de congé.

A l'expérience, il est apparu que les circonstances économiques exceptionnelles ont pour conséquence de priver le droit à indemnité d'éviction de son effet dissuasif quant à la délivrance systématique des congés. En période de crise les taux des loyers commerciaux, non soumis à règle entation, peuvent s'élever à un point tel que les propriétaires n'hésitent pas à se débarrasser d'un locataire ancien, au prix d'une indemnité égale à une année de bénéfices déclarés, pour relever le montant du prix de location sans une proportion que n'aurait certainement pas admise le juge des loyers saisi d'une demande de fixation de ce prix pour la durée du bail renouvelé.

C'est pourquoi il a semblé nécessaire d'étendre à tous les preneurs de locaux à usage commercial le bénéfice du maintien dans les lieux, en modifiant les dispositions de l'article 586-1 du Code des obligations civiles et commerciales, en son alinéa premier.-

PROJET DE LOI
abrogeant et remplaçant l'alinéa
premier de l'article 586-1 du Code
des Obligations civiles et commerciales

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

Article premier. - L'alinéa premier de l'article 586-1 du Code des
Obligations civiles et commerciales est abrogé et remplacé par les
dispositions suivantes :

"Article 586-1 - Circonstances économiques exception-
nelles - alinéa premier.

Lorsque des circonstances économiques exceptionnelles
surviennent, constatées par décret, le locataire ou occupant de bonne
foi, exploitant un fonds de commerce dans les lieux loués, est, à
l'expiration du bail, maintenu de plein droit dans les lieux aux clau-
ses du dernier contrat, le prix du loyer pouvant, néanmoins, être
révisé conformément aux dispositions des articles 599 et 601 à 603".

Article 2. - Toute stipulation contractuelle contraire aux dispositions
de la présente loi et des textes pris pour son application est nulle,
même si elle a été faite avant leur entrée en vigueur.

181403

181403

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

Vème LEGISLATURE

DEUXIEME SESSION ORDINAIRE DE 1978

II A P P O R T

f a i t

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° 50/78 abrogeant et remplaçant l'alinéa
premier de l'article 586-1 du Code des Obligations Civiles et
Commerciales.

par

Monsieur Abdoulaye NIANG

RAPPORTEUR.

Monsieur le Président,
Monsieur le Ministre,
Mes Chers Collègues,

La Commission de la Législation s'est réunie le 29 Novembre 1978 et a examiné le Projet de Loi N° 50/78 abrogeant et remplaçant l'alinéa 1er de l'article 586-1 du Code des Obligations Civiles et Commerciales.

Vous vous en souvenez, l'Article 586-1 du Code des Obligations Civiles et Commerciales avait pensé protéger certains preneurs de baux à usage commercial, en leur octroyant le maintien dans les lieux, lorsque des circonstances économiques exceptionnelles intervenaient.

Une autre protection était prévue pour les commerçants qui avaient acquis le droit au renouvellement de leurs baux, car ils devaient, en cas d'éviction, bénéficier d'une indemnité dont le montant paraissait avoir un caractère dissuasif, puisqu'il s'élèverait à une année de bénéfices déclarés.

Mais la spéculation a atteint, récemment, un niveau tel, que les propriétaires préfèrent payer l'indemnité d'éviction et relever en conséquence le taux des loyers dans des proportions déraisonnables, que n'aurait certainement pas admises le juge des loyers.

C'est pour lutter contre cette tendance à exploiter les preneurs de baux commerciaux, que le Projet de Loi 50/78, étend le bénéfice du maintien dans les lieux, à tous les preneurs de baux à usage commercial, qu'ils aient ou non acquis le droit au renouvellement de leur contrat.

./..

La protection est consolidée par l'Article 2 du Projet qui tend à rendre nulles toutes les stipulations contractuelles qui violeraient les dispositions de la loi, même si elles ont été faites avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Voilà qui confère au texte qui vous est soumis un certain caractère rétroactif de nature à décourager les spéculateurs.

Monsieur le Président,
Mes Chers Collègues,

Ce Projet de Loi a rencontré l'adhésion unanime de la Commission. Il témoigne de la volonté du Gouvernement de lutter contre les spéculations immobilières qui constituent, d'une certaine manière, des entraves contre le développement économique de notre pays.

La Commission de la Législation a donc adopté le Projet de Loi 50/78 et vous prie de faire autant, sauf objection de votre part. Elle a engagé le Gouvernement à promulguer très rapidement ce texte dont l'entrée en vigueur ne manquera pas d'assainir les pratiques dans ce secteur important de l'immobilier.