

131186

N° 07021 PM/SGG.SL

Le Président de la République

Dakar, le 6 AVR 1977

Monsieur le Président,

Je vous fais parvenir, ci-joint, un décret ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale des projets suivants :

30/77 →

- LOI modifiant le Code des Obligations civiles et commerciales.

31/77 →

- LOI relative à la fixation, à titre transitoire, du montant du loyer des locaux à usage d'habitation.

32/77 →

- LOI autorisant la rétroactivité du décret constatant l'existence des conditions d'application de l'article 586-1 du Code des Obligations civiles et commerciales.

Je vous serais obligé de bien vouloir soumettre ces projets à la délibération de l'Assemblée nationale.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Monsieur Amadou Cissé DIA
Président de l'Assemblée
nationale

- D A K A R -



Léopold Sédar SENGHOR

PRIMATURE

SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT

131186

SECRET

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale des projets suivants :

- LOI modifiant le Code des Obligations civiles et commerciales
- LOI relative à la fixation, à titre transitoire, du montant du loyer des locaux à usage d'habitation
- LOI autorisant la rétroactivité du décret constatant l'existence des conditions d'application de l'article 586-1 du Code des Obligations civiles et commerciales.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

SECRET

ARTICLE 1er. - Les projets de lois, dont les textes sont annexés au présent décret, seront présentés 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 7 Avril 1977

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

Léopold Sédar SENGHOR

Abdou DIOUF

Le Ministre de l'Information et des Télécommunications, chargé des relations avec les assemblées

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

Daouda SOW

20.12.76

REPUBLIQUE DU SENEGAL
MINISTERE DES FINANCES ET
DES AFFAIRES ECONOMIQUES
MINISTERE DE LA JUSTICE

Projet de loi modifiant le Code des
Obligations civiles et commerciales

EXPOSE DES MOTIFS

L'article 572 du Code des Obligations civiles et commerciales établit une distinction fondamentale dans les baux à usage d'habitation, entre ceux qui sont conclus pour une durée déterminée et ceux qui sont conclus pour une durée indéterminée. Ce texte - dont les dispositions sont précisées par les articles 575 et 578 - dispose que le prix du loyer est librement fixé par les parties pour la première catégorie de baux, tandis qu'il est réglementé pour la seconde.

Or, l'expérience montre que des propriétaires n'acceptent de signer que des baux à durée déterminée, en pratiquant des prix excessifs remis en question à l'expiration de chaque bail, participant ainsi gravement à une augmentation injustifiée du coût de la vie. C'est pourquoi, les nouveaux articles 572 et 572-1 du Code uniformisent la législation de tous les baux à usage d'habitation, du moins en ce qui concerne le prix des loyers, qui sera désormais réglementé dans tous les cas.

Le nouvel article 536-1 du Code relatif aux baux commerciaux, est, lui aussi, inspiré d'un désir de lutte contre une escalade anormale des prix, du moins en période de crise économique dont l'existence sera constatée par décret.

Sans doute le preneur d'un local commercial est-il suffisamment protégé lorsqu'il a droit au renouvellement du bail. Mais dans le cas contraire, il court le risque de se voir donner congé sur le bailleur qui cherche à contracter avec un autre locataire disposé à lui payer un prix de loyer plus élevé. Aussi le projet accorde-t-il, en période de crise, au preneur d'un bail commercial le maintien dans les lieux, sans pour autant interdire une révision judiciaire du montant du loyer et sans que soit contrariée la volonté des parties qui, en signant le contrat, avaient envisagé que le locataire n'aurait pas droit au renouvellement. Le 3° alinéa prévoit, en effet, que le temps passé en position de maintien dans les lieux n'est pas pris en compte dans la durée d'exploitation donnant droit au renouvellement.

Telle est l'économie générale du présent projet de loi.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

4ème LEGISLATURE

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977

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° 30/77 modifiant le Code des Obligations Civiles
et Commerciales.

Par

Mr. Abdoulaye NIANG

Rapporteur.-

Monsieur le Président,

Mes Chers Collègues,

Les dispositions actuelles de l'article 572 du Code des Obligations civiles et commerciales, précisées par les articles 575 et 578 du même code, font une distinction dans les baux à usage d'habitation, entre ceux qui sont conclus pour une durée déterminée et ceux qui sont conclus pour une durée indéterminée :

- pour les premiers le prix du loyer est librement fixé par les parties
- pour les seconds, le prix du loyer est réglementé.

Les propriétaires ont eu tendance, à l'expérience, à ne signer que des baux à durée déterminée, pour pouvoir, à l'expiration de chaque bail, procéder à des augmentations de loyer souvent injustifiées.

Pour lutter, dans ce domaine, contre cette tendance à la spéculation et à l'inflation, les nouveaux articles 572 et 572-1^{prévoient} que dans tous les cas, le prix des loyers sera désormais réglementé.

Le même souci a guidé le Gouvernement dans les modifications à l'article 586 du Code des obligations civiles et commerciales, relatif aux baux commerciaux.

Le preneur d'un local commercial, lorsqu'il n'a pas droit au renouvellement du bail, risque de se faire congédier par le bailleur, au profit d'un locataire disposé à payer un prix de loyer plus élevé. Pour éviter cet inconvénient dans des situations économiques exceptionnelles, l'article 586-1 qui vous est proposé, prévoit le maintien dans les lieux du preneur d'un bail commercial, sans interdire

.../...

- 2 -

la révision judiciaire du montant du loyer.

Le temps passé en position de maintien dans les lieux n'est pas pris en compte dans la durée d'exploitation donnant droit au renouvellement.

En proposant ce projet de loi à l'Assemblée Nationale, le Gouvernement a voulu mettre de l'ordre dans les loyers à usage d'habitation et dans les baux commerciaux **lorsqu'**interviennent des circonstances économiques exceptionnelles constatées par décret.

La Commission de la Législation a été sensible à ces préoccupations de Justice et à cette volonté de lutter contre des pratiques spéculatives qui concourent à l'augmentation injustifiée du coût de la vie. Elle a, de ce fait adopté le projet de loi 30/77 et le recommande à votre approbation.

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple - Un But - Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

N° 49

1B1186

no 77-61 du 02 Mai 1977
II III IV

modifiant le Code des Obligations Civiles
et Commerciales.

L'ASSEMBLEE NATIONALE ;

après en avoir délibéré, a adopté, en sa séance du
Jeudi 12 Mai 1977, la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. - L'article 572 du Code des Obligations Civiles et
Commerciales est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

"Article 572

Options

Le bail portant sur les locaux énumérés à l'article 569 ne peut être
conclu que sous l'une des deux formes suivantes :

- soit pour une durée déterminée ;
- soit pour une durée indéterminée.

ARTICLE 2. - Il est inséré, après les articles 572 et 586 du Code des Obli-
gations Civiles et Commerciales, les articles 572-1 et 586-1 rédigés comme
suit :

"Article 572-1

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 586-1

Circonstances économiques exceptionnelles.

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, dont le bail a été passé pour des
durées n'ouvrant pas droit au renouvellement, 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.

./..

2.-

Le maintien dans les lieux est accordé pendant toute la période d'application du décret mentionné à l'alinéa 1er.

Le temps passé en position de maintien dans les lieux n'est pas pris en compte dans la durée d'exploitation donnant droit au renouvellement".

ARTICLE 3. - Les articles 575 et 578 du Code des Obligations Civiles et Commerciales sont abrogés.

ARTICLE 4. - 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. -

DAKAR, 1e 12 MAI 1977

LE PRESIDENT DE SEANCE,

Amadou Cissé DIA. -