

RESILIATION DU BAIL

Art. 133 [anc. art. 101 mod.] Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.

JURISPRUDENCE OHADA

I. Champ d'application de l'article 133

A. Existence d'un bail commercial ou professionnel

L'art. 101 [devenu 133] de l'AUDCG n'a pas à s'appliquer tant que le caractère de bail commercial n'est pas établi (CA Douala, n° 39/REF, 8-1-2003 : Dame J. Née N. T. c./ E. N. R. et autres, F. AHO et al. ; OHADA : Jurisprudences nationales. Ed. BENIN CONSULTING GROUP, Cotonou (Bénin) : 2004, p. 44, 2CM23). Dans le même sens, CA Littoral, n° 39/Ref, 8-1-2003 : Mme J. née N. T. c./ E. N. R. et autres, Ohadata J-07-51).

Obs. : cette décision rendue en application de l'article 101 devenu 133 de l'AUDCG est transposable. Il convient cependant d'y rajouter les baux professionnels, désormais couverts par le nouveau statut du « bail à usage professionnel » conformément aux articles 101 et suivants de l'AUDCG (version révisée de Lomé actuellement en vigueur).

Il ne s'applique donc pas à un bail d'habitation ; partant, la mise en demeure préalable prévue par ce texte n'est requise que pour les baux commer-

ciaux (CA Abidjan (Côte d'Ivoire), 2^e ch. civ. & com., n° 75, 9-2-2007 : N., T., Y. et L c./ Dame A., Ohadata J-10-13, Ohadata J-09-287, Ohadata J-09-153 ; Le Juris-Ohada, n° 2/2009, avril-juin, p. 37)

Mais les articles 101 et 102 [devenus 133 et 134] de l'AUDCG général ne sauraient s'appliquer en l'espèce, lorsque le Directeur Général du Patrimoine Bâti a mis fin aux relations contractuelles non pas parce qu'il estimait que les preneurs ne payaient pas le loyer ou ne respectaient pas les clauses et conditions du bail mais plutôt parce que l'Etat Guinéen a souscrit un bail à construction en faveur d'un opérateur économique, lequel bail porte sur le site donné à bail aux demandeurs au pourvoi. Par conséquent, l'arrêt attaqué n'a pas pu violer les textes visés au moyen, lesquels n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce (CCJA, 1^{re} ch., n° 40, 10-6-2010 : Monsieur K et 5 Autres c./ 1 – Agence judiciaire de l'Etat de Guinée ; 2 – N ; 3 – Monsieur K., Le Juris-Ohada, n° 4/2010, oct.-déc., p. 28, Ohadata J-11-84, J-12-37).

Obs. : en 1988, la Direction nationale du service de gestion du patrimoine public a donné à bail commercial des locaux appartenant au patrimoine public. En 1993, 1995 et en 2002, les baux

ont été renouvelés par conventions écrites pour une durée de trois ans renouvelables chacun. Il convient de souligner que les baux commerciaux avaient été signés avant l'entrée en vigueur de l'AUDCG et prévoyaient en leur article 8 la résiliation de plein droit par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie de lettre de mise en main propre et décharge datée et signée par le destinataire. S'il n'y avait pas eu cette clause spécifique au contrat, les dispositions de l'AUDCG précitées exigeant une mise en demeure auraient sans doute été applicables. En l'espèce, ce sont les baux consentis par la Direction nationale du service de gestion du patrimoine qui ont été résiliés plus tard.

B. Violation des clauses et conditions du bail

L'article 101 [devenu 133] de l'AUDCG ne peut s'appliquer que si l'une des parties contractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail. Lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant et la Cour d'appel, en ordonnant l'expulsion du preneur des locaux loués, n'a pas violé la loi ; rejet du moyen (CCJA, 2^e ch., n° 32, 3-7-2008 : METALUX SARL c./ B., Le juris Ohada n° 4/2008, p. 15, Ohadata J-09-71 ; CCJA, n° 032/2008, 3-6-2008 : Sté METALUX SARL c./ C. B., Actualités juridiques n° 60- 61, p. 426, note anonyme, Ohadata J-09-314).

Obs. : dans le cas d'espèce, le requérant au pourvoi soutenait que par la mise en demeure adressée au preneur, « le bailleur manifestait simplement son intention de ne pas renouveler le bail ».

Dans le même sens, ne recevant la résiliation judiciaire que pour le cas de violation des clauses et conditions du bail (TPI Bangangté, n° 10/CIV, 17-4-2003 : T. D. c./ Sté G.D.B., Ohadata J-05-166).

C. Caractère alternatif des causes de résiliation prévues

Sur un arrêt de la CCJA ayant retenu le caractère alternatif des causes de résiliation prévues par l'art. 101 [devenu 133], voir au « b. Mention suffisante d'une des clauses ou conditions violées » sous « Mises en demeure régulières ».

II. Titulaires de l'action en résiliation du bail

Il a été jugé, en application de la version antérieure de l'AUDCG, que seul le bailleur a la qualité pour demander la résiliation judiciaire du bail ; la demande formée par toute autre personne ne peut aboutir (TGI Bobo-Dioulasso (Burkina Faso), n° 219, 21-6-2006 : AD S. S. c./ O. L., Ohadata J-09-89).

Obs. : 1)- En ce qui concerne le titulaire de l'action en résiliation et en expulsion du preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, la décision rappelle que seul le bailleur peut l'exercer. Il faut préciser toutefois qu'en cas de décès du bailleur (comme ce fut le cas en l'espèce), ses ayants-droits sont habilités à exercer cette action. En dehors de ces personnes, les tiers n'ont pas qualité pour exercer l'action. 2)- L'action en résiliation est désormais clairement ouverte à chacune des parties au bail qui déplore le non-respect par l'autre partie des clauses et conditions du bail. Bien qu'elle ne fût pas clairement mentionnée dans l'article 101 de l'ancienne version de l'AUDCG, la possibilité d'agir contre le bailleur en cas de violation de clauses du bail existait déjà au profit du preneur. La nouvelle formulation de l'article 133 al. 1 apporte une clarification pour lever toute équivoque.

Sur le droit de l'acquéreur d'un local donné à bail de solliciter l'expulsion du locataire de l'immeuble loué, en raison de l'expiration du congé donné preneur aux fins de reprise des lieux et pour non-paiement de loyers échus, voir sous l'art. 110 (Ohadata J-10-36 et J-09-271).

Action en résiliation introduite après l'entrée en vigueur de l'AUDCG initial. La résiliation judiciaire d'un bail signé le 26 février 1985 et l'expulsion subséquente sont régies par l'AUDCG, dès lors que la procédure de résiliation a été engagée après l'entrée en vigueur de l'AUDCG i (CA Lomé (Togo), ch. civ., n° 016/10, 28-1-2010 : Sieur K. K. M. c./ Dame A. E. A., Ohadata J-11-99).

III. Mise en demeure

A. Condition requise

L'exigence d'une mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions, sous peine d'irrecevabilité de la demande (TGI Bobo-Dioulasso (Burkina Faso), n° 219, 21-6-2006 : AD S. S. Siméon c./ O. L., Ohadata J-09-89 ; TPI Abidjan (Côte d'Ivoire), Sec. de Grand-Bassam, n° 163, 28-6-2006 : SOCICO c./ K. F., Ohadata J-08-48).

B. Notification de la mise en demeure

Validité de la notification par tout moyen suffisant. L'obligation de recourir à un acte extrajudiciaire pour formaliser la mise en demeure, requis sous l'empire de l'ancien article 101 de l'AUDCG et imposé par les tribunaux (TGI Bobo-Dioulasso (Burkina Faso), n° 32, 2-2-2005 : S. M. c./ GRAPHISERVICE, Ohadata J-09-63), est désormais caduque, l'article 133, al. 2 actuel de l'AUDCG validant la

mise en demeure faite par « tout moyen permettant d'établir sa réception par le destinataire ».

C. Mises en demeure régulières

1° Commandement de payer suivi d'une assignation

Le commandement de payer suivi d'une assignation réitérée par un avenir est valable dès lors que le délai de mise en demeure préalable d'un mois exigé par l'article 101 [devenu 133] pour la saisine du tribunal a été respecté (TRHC Dakar, 2-12-2003 : O. K. – Sté A.T.E.C c./ A. D., M. A. G., A. B. Ly, Ohadata J-03-204).

2° Mise en demeure comportant la mention requise

a. Indication des clauses ou conditions violées

La mise en demeure qui comporte la reproduction intégrale de l'art. 101 [devenu 133] et la mention selon laquelle le preneur « dispose du délai d'un mois à compter de la signification des présentes, pour honorer les termes du contrat de bail et du présent acte, faute de quoi, il sera procédé judiciairement » est valable. Le moyen selon lequel si les termes dudit article sont reproduits dans la mise en demeure, nulle part n'y figure l'information au preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie alors que cette mention est prescrite à peine de nullité doit être rejetée (CCJA, 3^e ch., n° 60/2012, 7-6-2012 ; P. n° 077/2009/PC du 24-8-2009 : Sté Camerounaise de Divertissements et de Commerce (SOCADIC) c./ KADJI DEFOSSO Joseph).

Obs. : cet arrêt a été rendu en application de l'article 101 de l'AUDCG, qui n'exigeait pas l'indication dans la mise en demeure, des clauses et conditions spécifiques qu'il est demandé à la partie mise en demeure de respecter. Il était reproché à la mise en demeure de ne pas comporter, en plus de la reproduction intégrale de l'art. 101 qui y figurait déjà, l'information du preneur selon laquelle à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie, alors que cette mention est prescrite à peine de nullité. La CCJA a considéré, à juste titre, que la mention selon laquelle « [le preneur] dispose du délai d'un mois à compter de la signification des présentes, pour honorer les termes du contrat de bail et du présent acte, faute de quoi, il sera procédé judiciairement », supplée largement la formule exigée, formule qui d'ailleurs est incluse dans l'article 101 qui figure dans l'exploit. Cependant, depuis l'entrée en vigueur de la version révisée de l'AUDCG, l'art. 133 al. 2 exige désormais qu'« à peine de nullité, la mise en demeure doit

indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef ». La solution de la CCJA présentée dans l'arrêt ci-dessus est désormais caduque sur ce point.

b. Mention suffisante d'une des clauses ou conditions violée

Le non-paiement des loyers étant suffisant pour l'application de l'article 101 [devenu 133] de l'AUDCG, l'insertion d'une mention relative à la violation de toutes autres clauses et conditions du bail dans la mise en demeure est superflète, la conjonction "ou" utilisée dans cette disposition étant alternative (CCJA, 3^e ch., n° 60/2012, 7-6-2012 ; P. n° 077/2009/PC du 24-8-2009 : Sté Camerounaise de Divertissements et de Commerce (SOCADIC) c./ KADJI DEFOSSO Joseph).

Obs. : décision rendue en application de l'ancien art. 101 de l'AUDCG, mais transposable, car le nouvel article 133 prévoit aussi des conditions alternatives, tant pour la résiliation demandée en justice que pour celle résultant de l'acquisition d'une clause résolutoire.

D. Mises en demeure irrégulières ou inexistantes

1° Actes ne valant pas la mise en demeure requise

N'ont pas été jugés valant la mise en demeure requise par l'article 101 [devenu 133] les actes suivants :

– la mise en demeure adressée à un preneur un dimanche sans autorisation de la juridiction compétente comme l'exige la législation [nationale] relative aux exploits d'huissiers ; cette mise en demeure est nulle, si bien que la demande de résiliation du bail et d'expulsion du locataire par le bailleur doit être déclarée irrecevable (TPI Bafoussam, n° 63, 2-9-2005 : M^e G. c./ D. A., Ohadata J-07-64) ;

– l'« exploit de congé » servi au preneur, car il n'est pas une mise en demeure valable ; la procédure d'expulsion subséquente est entachée d'une nullité formelle et le jugement entrepris doit être infirmé en ce qu'il a, sur la base de l'article 1728 du Code civil, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur ; la réintégration du preneur doit être ordonnée (CA Abidjan (Côte d'Ivoire), 4^e ch. civ. & com., n° 670, 2-6-2006 : M. M. B. A. c./ Ayants-droit de Feu El Hadji V. D., obs. J. Issa-Sayegh, Ohadata J-11-28) ;

Obs. : le congé met un terme au bail mais ne comporte pas une demande d'exécution des obligations prévues au bail.