



Septembre 2015

LU POUR VOUS!

Par

Wilfridine AHOLOUKPE – KOUKOU

« Du bail commercial au bail à usage professionnel »

Par Ibrahim NDAM – chargé de cours à la Faculté des sciences juridiques et politiques, Université de Yaoundé II (Cameroun). Parution dans « PENANT – Revue trimestrielle de droit africain », Octobre-Décembre 2014, n° 889, p. 466-507.

Le législateur communautaire opère une substitution terminologique qui interpelle dans le nouvel acte uniforme portant droit commercial général du 15 décembre 2010.

En effet, les nouvelles dispositions n'évoquent plus le « bail commercial » mais le « bail à usage professionnel ». Ce changement de vocable doit, selon l'auteur, être analysé comme une véritable mutation du droit OHADA en ce qu'il consacre un nouveau statut au bail : celui d'un bail à usage professionnel ouvert au plus grand nombre et non plus aux seuls commerçants, faisant ainsi naître un droit professionnel des affaires, plus adapté que jamais aux besoins des acteurs économiques car plus riche et plus technique, et surtout marqué par de belles innovations à la conclusion, à l'exécution et à la cessation de ce bail.

Néanmoins cette « révolution » initiée par le législateur communautaire laisse un goût d'inachevé. D'une part, ces innovations connaissent d'importantes limites résultant entre autres de l'évolution de la pratique, tel que le vide juridique laissé par l'absence de disposition relative à la conclusion d'un tel bail par la voie électronique alors que les Etats parties à l'OHADA connaissent une informatisation remarquable et toujours croissante. D'autre part, les autres actes uniformes traitant de certains aspects du bail commercial n'ayant pas été révisés, de malencontreuses contradictions au sein même du dispositif législatif émergent. L'auteur cite à titre d'exemple les dissonances entre l'acte uniforme portant droit commercial



Septembre 2015

général et l'acte uniforme sur les sûretés quant au moment où intervient la décision faisant droit à la demande en résiliation du bail à usage professionnel : le premier disposant en son article 133 al. 5 *in fine* que ladite décision ne peut intervenir « qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits » alors que le second prévoit en son article 176 al. 2 que « la décision judiciaire de résiliation ne peut intervenir, [...], qu'après l'expiration d'un délai de deux mois suivant la notification ».

L'auteur en déduit que l'uniformisation, si chère à l'esprit du législateur communautaire, nécessite que soit indubitablement entrepris un réaménagement de l'ensemble des dispositions du droit OHADA. En attendant la réalisation d'une telle tâche, si une observation est permise à l'auteure de ces lignes, ne serait-il pas opportun de saisir la CCJA pour avis ? Il paraît nuisible à la sécurité juridique que selon que le justiciable connaît un texte ou l'autre, il soit jugé différemment.

➤ Note biographique



Wilfridine AHOLOUKPE – KOUKOU

Diplômée d'un Master en contentieux des affaires et d'une spécialisation en Droit OHADA, Wilfridine **AHOLOUKPE – KOUKOU** prépare actuellement une thèse de doctorat avec les universités de Paris 1 Panthéon Sorbonne et d'Abomey Calavi (Bénin) et travaille en parallèle dans un cabinet d'affaires international.