

Le juge et la révision du loyer - bail a usage professionnel

Actualité législative publié le **22/07/2019**, vu **1705 fois**, Auteur : [Amadou Yombo DIALLO](#)

A travers la possibilité de révision du loyer le législateur OHADA a voulu apporter une solution aux difficultés de maintien du lien contractuel en même temps éviter des résultats injustes.

A travers la possibilité de révision du loyer le législateur OHADA a voulu apporter une solution aux difficultés de maintien du lien contractuel en même temps éviter des résultats injustes. En effet certains propriétaires se trouvaient prisonniers de la situation juridique car privés de la possibilité de reprendre leur bien en raison de montants d'indemnité d'éviction parfois très élevés qu'ils n'étaient pas en mesure de déboursier ; obligés de renouveler un bail avec un loyer qui, parfois, couvrait à peine leurs charges et ne correspondait pas au juste revenu d'un patrimoine immobilier. La situation était d'autant plus inéquitable que le propriétaire, lorsqu'il poursuivait une procédure d'éviction, devait payer une indemnité d'autant plus élevée que le loyer était faible. Le bailleur qui avait beaucoup perdu en revenu locatif devrait perdre encore lors du paiement de l'indemnité d'éviction. Du côté des preneurs les beaux étés devenus « des contrats d'adhésion comportant un nombre impressionnant de conditions générales qui ne sont pas à discuter, et des stipulations particulières accordant des dérogations mineures. Le candidat preneur n'a plus qu'à signer ou à ne pas signer le document pré-rédigé. Françoise Auque affirmait que « Le bailleur du centre commercial, lui, est le seul maître à bord. ». L'immixtion du juge dans le bail était souvent refusé, en raison notamment de la liberté contractuelle des parties qui fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables.[1] Cette position catégorique est parfois regrettable car nul ne peut contester l'effet que peut avoir un changement des circonstances entourant le contrat.[2] Mais vu que la lésion résultant du déséquilibre des prestations promises dans le contrat au moment de sa formation n'entraînent la nullité ou rescision du contrat qu'en vertu d'une disposition expresse de la loi,[3] les parties ne pouvaient être prévoyant qu'en instaurant une révision en cours d'exécution par des mécanismes spécifiques, telle que la clause dite d'échelle mobile.[4] Cette possibilité qui d'ailleurs est prise en compte par les dispositions de l'article 116 de l'AUDCG au terme duquel le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après. Le délai ne court pas à compter de la date de signature du bail.[5] Le délai de trois ans au terme duquel peut être formé la demande de révision court à compter de la date d'entrée en jouissance stipulée au bail, même si le locataire a pris possession des lieux avant cette date.[6] La révision est possible à l'expiration de toute période de trois ans, même si elle n'a pas été demandée au terme d'une première période de trois ans ; aucune disposition législative n'instaure de forclusion et n'empêche de tenir compte de l'évolution des facteurs de révision sur une période supérieure à trois ans, par exemple de six ans.[7] Dans le même sens, la clause de révision contenue dans un contrat de bail commercial prescrivant la révision de loyer dans les conditions prévues par la loi nationale n'est pas contraire à l'AUDCG.[8] Mais il faut rappeler que le domaine de l'article 116 de l'AUDCG concerne la fixation du nouveau montant du loyer ou la révision qui correspond à sa réévaluation régulière en fonction d'un indice de référence. C'est pourquoi la révision ou fixation du montant d'un nouveau loyer doit être distinguée la détermination du loyer. Il a été décidé en ce sens lorsque, que le problème posé aux juges du fond, n'est pas celui de la

fixation du montant d'un nouveau loyer, mais plutôt celui de la détermination du montant du loyer convenu entre les parties à partir d'une appréciation des trois contrats de bail signés et de diverses autres pièces versées aux débats par les parties, la Cour d'appel n'a pu violer l'article devenu 116 de l'AUDCG, lequel n'était pas applicable en l'espèce.[9]

Toutefois, il se pose la question de savoir est ce que la fixation du nouveau montant du loyer peut-elle être laissée à l'appréciation arbitraire du juge? La réponse à cette question est oui, mais seulement dans certaines circonstances; à savoir à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente fixe le montant du nouveau loyer.[10] La demande de révision de loyer est justifiée dans son principe, dès lors que l'ensemble des loyers a connu une augmentation sensible du fait de la situation économique générale marquée par une élévation des coûts.[11]

L'article 117 de l'AUDCG prévoit à cet effet qu'à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Il a été jugé que le pouvoir reconnu au juge de fixer le montant du loyer à défaut d'accord écrit entre les parties est d'ordre public et les dispositions d'une norme de droit national ne peuvent lui être opposées.[12] Le locataire qui, tout en refusant l'augmentation du loyer, s'abstient de saisir la juridiction compétente pour la fixation du nouveau loyer et se maintient dans les locaux est réputé avoir acquiescé au nouveau loyer.[13] Le taux du loyer est celui régulièrement et clairement mentionné dans l'original du contrat de bail.[14]

Autrefois, lorsque le juge fixait une valeur locative, il se référait à ses propres jugements. Pour fixer un loyer, il prenait en compte les prix judiciaires des années précédentes et les réajustait en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. La doctrine reprochait au juge de fonctionner en circuit fermé, il se donnait à lui-même ses propres références, totalement déconnectées de la réalité du marché. Les critiques furent entendues. En ce sens, depuis l'avènement de l'OHADA, le législateur a cru bon de réglementer les critères déterminants de fixation du nouveau montant du loyer à travers l'article 117 de l'AUDCG. Au regard de l'article 117 de l'AUDCG les critères déterminants pour la fixation du nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments comme la situation des locaux; leur superficie; l'état de vétusté; le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

Le juge, par nature sera donc sollicité pour rééquilibrer, déterminer et valoriser le montant du nouveau loyer et combattre ainsi les excès. Mais il est donc aisé d'imaginer les difficultés du juge dans son raisonnement à travers les critères déterminants dans la fixation du nouveau montant du loyer. L'article 117 de l'AUDCG utilise l'adverbe « notamment », ce qui laisse alors penser qu'il s'agit de critères d'appréciation indicative et non limitative. Ce qui laisse alors au juge un large pouvoir d'appréciation.

Le législateur à travers l'article 117 de l'AUDCG incite le juge à recourir au prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires. La notion de prix « pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires » ne renvoie pas nécessairement à la réalité du marché, mais à tous les prix constatés dans les alentours ou les « loyers habituellement constatés dans le voisinage », ce qui nous paraît insaisissable, fantasque, irrationnel, imprévisible. Une décision judiciaire s'accorde mal de ces qualificatifs. Alors comment le législateur OHADA a pu exiger du juge de fixer un prix incertain sur une base fluctuante alors que prix pratiqués dans le voisinage obéit à sa propre loi. D'autre part, les modalités de révisions sur le fondement de « l'état de vétusté » sont difficiles à mettre en œuvre, le local type qui peut ne pas être en état d'usage en raison de sa vétusté interne ou externe, de la même manière le bailleur pourra prétendre à une augmentation si entre la date de la saisine du juge et la date de l'évaluation il procède à des rénovations.

Ensuite le législateur nous dit à l'article 117 de l'AUDCG que l'évaluation peut se faire par rapport à « leur superficie ». Alors que recouvre le terme superficie? Est-ce la surface locative, les caractéristiques propres à la surface locative, à l'utilité notamment que présente la superficie de telle ou telle partie du local pour l'exercice d'activités professionnelles ?

Dans ce sens il a été jugé qu'il résulte des dispositions de l'article 85 alinéas 2 devenu 117 alinéas 2 de l'AUDCG que pour fixer le loyer, les juges doivent se déterminer à partir de caractéristiques propres au local et non par rapport au locataire, à l'utilité notamment que présente pour ses activités professionnelles telle partie du local. Si le locataire peut invoquer le profit susceptible d'être tiré des lieux loués eu égard à l'usage auquel il entend les destiner pour conclure ou ne pas conclure le bail, le locataire ne peut, en revanche, s'en prévaloir comme cause déterminante d'une révision du loyer et l'imposer au bailleur dans la mesure où il prend les lieux loués en l'état sans pouvoir exiger de ce dernier des modifications conformes à ses besoins. Dès lors, en retenant, pour fixer le loyer, que la mezzanine est un accessoire non indispensable au commerce de pague de la locataire et, de ce fait, devait être déduit de la surface locative, l'arrêt attaqué a violé l'article 85 alinéa 2 devenu 117 al. 2 de l'AUDCG et doit être cassé. Lorsqu'il ressort du rapport d'expertise immobilière non contestée par les parties, que les travaux réalisés ont considérablement élevé le standing de l'immeuble transformé en immeuble de luxe, il peut être tenu des autres éléments du prix du loyer à savoir la situation géographique de l'immeuble construit dans un quartier d'affaires recherché, animé et actif et du prix des loyers pratiqués dans le voisinage dans la fixation du montant des loyers.[15]

L'AUDCG ne précise pas toutefois la date à partir duquel court le nouveau loyer fixé par le juge. Donc il faut se référer à la loi nationale. En Côte d'Ivoire, il a été jugé, en application de l'article 33 de la loi ivoirienne n° 80-1069 du 13-9-1980 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires que le nouveau montant du loyer est dû à compter du jour de la demande en révision.[16] Au Sénégal selon un jugement du tribunal régional hors classe de Dakar lorsqu'il est déterminé, le nouveau taux ne commence à courir qu'à compter du jugement qui l'a fixé, en conséquence de quoi il ne rétroagit pas ; le bailleur est donc mal venu de réclamer un reliquat de loyer pour la période antérieure à ce jugement.[17]

Toutefois, le juge peut refuser la majoration du loyer principal en raison de la différence entre la chose sous-louée et la chose louée. Mais les juges ne peuvent pas refuser la majoration du loyer principal au motif que l'objet du sous-bail est différent de celui du bail principal sans rechercher si les améliorations apportées par le locataire principal aux locaux étaient antérieures au bail renouvelé, ces améliorations étant devenues, par la clause d'accession, la propriété du bailleur à la fin du premier bail.[18] Il a été jugé que la majoration du loyer n'est pas fondée dès lors que le preneur principal donné en sous-location des locaux qu'il avait construits et dont il demeurait propriétaire.[19]

Par Amadou Yombo DIALLO

Université Cheikh Anta Diop de Dakar

jallowsn@gmail.com

[1]Article.116 AUDCG.

[2]L'imprévision est une théorie en vertu de laquelle le juge a le pouvoir de réviser un contrat à la demande d'une partie lorsque par suite d'un événement extérieur, étranger à la volonté des contractants et imprévisible lors de la conclusion, l'exécution de celui-ci devient pour l'un des contractants tellement onéreuse qu'elle déséquilibre l'économie du contrat. G.CORNU, *Vocabulaire juridique*, 4ème édition, PUF, 2003, p. 451 et 452.

[3]Article. 75 COCC La lésion.

[4] Clause dite d'échelle mobile, au titre de laquelle le loyer sera automatiquement et de plein droit réviser sur une base périodique et sur la base d'une indexation sur un indice de référence.

[5] Cass. 3e civ., 19 février 1971, Bull. n°322.

[6] Cass. com. 28 juin 1960, Bull. III no 25.

[7] CA Paris 21-9-1982 : Loyers 1982 n° 394.

[8] CA Abidjan, n° 350, 25-3-2003: A. B. c/ Sté PROSUMA, Ohadata J-03-278.

[9]CCJA, n° 029/2006, 28-12-2006 : CCTE LE RALLYE c/ S.C. MARCUS, Recueil de Jurisprudence N°8/ 2006, p. 40, Le Juris-Ohada n° 1/2007, p. 29, Ohadata J-08-99.

[10]TPI Cotonou (Bénin), N°018/2ème Ch. Com., 10-5-2001: ADJANOHOOUN Odette c/ Héritiers ASSOURAMOU Mathias, Ohadata J-04-288 ; TGI Ouagadougou (BURKINA FASO), n° 236 du 14-5-2003 : OUEDRAOGO Sibiri Philippe c/ BURKINA ET SHELL, Ohadata J-04-243), en usant de son pouvoir discrétionnaire (CA Abidjan, n° 236, 10-2-2004 : SCO Afrique de l'Ouest c/ CAA,

Ohadata J-04-495.

[11]CA Abidjan, N° 1009, 14-11-2000, Sté Transports saint Christophe c/ SERIFA, Ohadata J-04-116 ; Le Juris-Ohada, n° 3/2003, juillet-septembre 2003, p. 60.

[12] CCJA, 2^{ème} ch., N° 36, 3-7-2008 : Société Burkina et Shell c/ O., Le Juris Ohada, n° 4/2008, p. 30, Ohadata J-09-75.

[13]CA Abidjan (Côte d'Ivoire), 5 ème ch. civ. & com. B, n°144, 20-2-2007 : Mr Barboza Kokou c/ Dudome Mr Diaby Amara, Ohadata J-08-43.

[14]TRHC Dakar, 5-5-2003 : Sté IFRATELLI ITALIA SARL c/ Y. M. K., Ohadata J-03-211.

[15]C Sup. Côte d'Ivoire, ch. judiciaire de cassation, n° 122, 4-3-2004 : J. E. K., E. E. K., K. E. K. c/ A. A. T., Actualités juridiques n° 49, 2005, p. 218, Ohadata J-05-351.

[16]Ibid.

[17] TRHC Dakar, n° 153, 22-1-2002: Kamil Akdar c/ Mohamed Fettouny, Ohadata J-05-58.

[18]Cass. 3e civ., 2 décembre 1992, Loyers 1993 no 189.

[19] Cass. 3e civ., 6 décembre 1972, Bull. III n°665.

Par Amadou Yombo DIALLO

Université Cheikh Anta Diop de Dakar

jallowsn@gmail.com