



La liberté des parties au contrat de bail à usage professionnel et ses limites en Droit OHADA

Fiche pratique publié le 27/10/2015, vu 12620 fois, Auteur : [YAV & ASSOCIATES](#)

Le statut du "Bail à usage professionnel" anciennement appelé "Bail Commercial" est prévu et réglementé par l'Acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général adopté en décembre 2010 et entré en vigueur depuis le 16 mai 2011. Pour la République Démocratique du Congo [RDC] c'est depuis septembre 2012. Mais les parties sont elles libres de donner au contrat de bail à usage professionnel le contenu qu'elles veulent ? Voilà la question qu'il sied de se poser dans la présente réflexion !

I. Liminaires

L'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial Général redéfinit la notion du « **bail** » autrefois qualifié « **commercial** » par une nouvelle application dite « **bail à usage professionnel** ». Ce dernier relie plutôt à sa fonction (professionnelle) qu'à ses origines (commerciales).

Ainsi, son champ d'action s'est vu élargi de ses compétences premières tant matérielles (activités) que territoriales (considérant le nombre de la population).

En effet, le bail à usage professionnel porte sur un local ou immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou toute autre activité à usage professionnel. Y compris, les locaux accessoires à l'activité ainsi que les terrains nus abritant une construction liée à l'activité professionnelle tel que prévoit l'article 101 de l'Acte uniforme susvisé. Il est donc de plein droit applicable à tous les baux portant sur les immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou autre usage professionnel, mais également aux locaux accessoires dépendant desdits immeubles, même si les parties n'ont pas prévu s'y soumettre, ou même si le contrat de bail n'a pas été passé par écrit.

On entend donc par *bail à usage professionnel*, l'accord intervenu entre le propriétaire d'un immeuble (le « bailleur ») et une personne physique ou morale (« le preneur »), par lequel ce dernier est autorisé à prendre en location ledit immeuble et y exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, ou toute autre activité professionnelle.

Mais les parties sont elles libres de donner au contrat de bail à usage professionnel le contenu qu'elles veulent ? Voilà la question qu'il sied de se poser dans la présente réflexion !

II. Liberté des parties et ses limites

L'article 104 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général offre aux parties au contrat de

bail à usage professionnel, **la liberté de fixer la durée de celui-ci**. Le bail à usage professionnel peut donc être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Par ailleurs, le preneur dispose **du droit de demander le renouvellement du bail à durée déterminée après l'expiration du terme initial**. Il s'agit là d'un droit subjectif et strictement personnel au preneur. *L'Acte uniforme relatif au droit commercial général régit néanmoins strictement les conditions et procédure de ce renouvellement*

Toutefois, **les parties ne sont pas libres de donner au contrat de bail à usage professionnel le contenu qu'elles veulent**. Elles doivent respecter certaines dispositions impératives de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général qui ont pour finalité de protéger le locataire dans l'exercice de son activité. Ces dispositions sont énoncées à l'article 134 dudit Acte uniforme : « Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent Acte uniforme ».

Ainsi les parties ne peuvent pas déroger aux dispositions concernant :

- Le champ d'application des dispositions protectrices des baux à usage professionnel (art. 101, 102 et 103) ;
- La prise en charge de grosses réparations par le locataire en cas de refus du bailleur de les assumer (art.107) ;
- La continuation du bail en cas de fin des droits du bailleur sur l'immeuble ou les locaux (art. 110) ou en cas de décès d'une des parties physiques (art. 111) ou de dissolution d'une partie morale (art. 111 in fine) :
- Les modalités de révision du loyer par le juge (art. 117, 126-2) ;
- Le droit au renouvellement du bail (art. 123) ;
- Le formalisme à suivre en matière de demande de renouvellement (art. 124, 126-1) ;
- Le formalisme à suivre en matière de congé (art. 125) ;
- Les cas dans lesquels le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler d'indemnité d'éviction (art. 127) ;
- Le droit pour le sous-locataire de demander le renouvellement de son bail au locataire principal (art. 130) ;
- La résiliation du bail contenant ou non la clause résolutoire (art. 133) ;

Dans les domaines, la liberté contractuelle des parties n'est pas totalement absente puisqu'elles peuvent conférer plus de droits au bénéficiaire de la protection que ne prévoit l'Acte uniforme (par exemple en prévoyant un délai de préavis de congé supérieur à six mois). Les clauses contraires aux dispositions protectrices de l'Acte uniforme précité sont nulles. Cette nullité n'emporte cependant pas la nullité du contrat de bail.

En outre, **la liberté des parties n'est pas seulement limitée par les dispositions impératives des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général. Elle est aussi limitée par l'ordre public édicté par le Code civil** « on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs » ainsi que les dispositions d'autres textes, notamment celles concernant le bail perpétuel.