

//) E C R E T

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

- 1° - Boi portant création de l'Ordre des Avocats.
- 2° - Loi modifiant les dispositions du Code des Obligations
civiles et commerciales relatives aux baux à usage d'habi-
tation et aux baux commerciaux.
- 3° - Loi modifiant la loi n° 61.10 du 7 mars 1961 déterminant
la nationalité sénégalaise.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ,

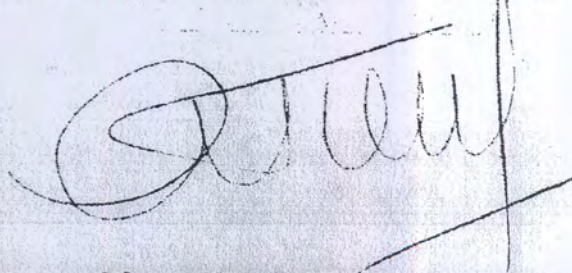
VU la Constitution ;

//) E C R E T E :

ARTICLE PREMIER - Les projets de loi dont les textes sont annexés au présent
décret seront présentés à l'Assemblée nationale par le Ministre de la Justice,
Garde des Sceaux, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la
discussion.

ARTICLE 2 - Le Ministre 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 25 octobre 1983



Abdou DIOUF

REPUBLIQUE DU SENEGAL
MINISTERE DE LA JUSTICE

P R O J E T D E L O I

modifiant les dispositions du Code des
Obligations Civiles et Commerciales relatives aux
baux à usage d'habitation et aux baux commerciaux

EXPOSE DES MOTIFS

L'application des dispositions des articles 567 à 615 du Code des Obligations relatifs aux baux à usage d'habitation et à usage commercial, ainsi que des textes relatifs à la fixation du loyer, notamment la loi 81-21 du 25 juin 1961 réprimant la hausse illicite des loyers, a montré beaucoup de lacunes. Celles-ci se manifestent :

- 1°/- Par l'usage abusif des congés comme moyen de contourner la législation sur la fixation des loyers. Ce fait, tirant en source d'une législation de liberté contractuelle inadaptée à notre contexte sociologique, a créé une instabilité des familles et des activités économiques appelées souvent à déménager.
- 2°/- Par la longueur des procédures judiciaires souvent injustifiées privant le bailleur ou le preneur selon le cas, de la réparation normale et rapide des effets de la violation de ses droits.
- 3°/- Par un éparpillement et parfois une incohérence des textes rendant leur maniement très difficile.

Pour pallier ces difficultés il importe de modifier fondamentalement la teneur même du contrat de bail, les procédures judiciaires y relatives, ainsi que la présentation formelle des textes.

Quelles que soient la nature du bail et sa durée, le bailleur ne peut plus donner congé que, soit pour occuper les lieux lui-même ou par les membres de sa famille, soit pour démolir un immeuble vétuste en vue de sa reconstruction.

L'application de ces dispositions est rigoureusement organisée par le présent projet de loi.

Des sanctions civiles extrêmement sévères sont prévues à l'encontre du bailleur fautif et au profit du locataire qui obtient par là toutes les garanties d'un logement ou d'un commerce stable.

.../.....

Toutefois le locataire qui ne paie pas les loyers ou ne respecte pas les conditions de son bail, ne profitera plus d'une procédure judiciaire, rendue dilatoire.

Son expulsion sera toujours prononcée en procédure d'urgence par le juge des référés désormais exclusivement compétent.

Ainsi, le bailleur est à son tour protégé contre tout abus du locataire. Il peut aussi demander tous les deux ans l'augmentation du loyer par expertise technique dans les règles de l'art et les limites de la loi.

Enfin l'abrogation de toutes les dispositions des articles 567 à 615 initiaux ou modifiés du Code des Obligations permet une nouvelle présentation dans un texte unique et homogène du contrat de bail à usage d'habitation ou commercial.

L'usage et la compréhension en seront facilités.

181635

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

VI^e LEGISLATURE

DEUXIEME SESSION ORDINAIRE DE 1983

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 45-83 modifiant les dispositions du Code des
Obligations civiles et commerciales relatives aux baux à usage d'habi-
tation et aux baux commerciaux.

Par

Khaly SEYE

Rapporteur

Monsieur le Président,
Monsieur le Ministre,
Mes chers collègues,

En présence de Monsieur le Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, le projet de loi 45-83 a été examiné le 29 novembre 1983 par votre commission de la Législation, de la Justice, de l'Administration générale et du Règlement intérieur.

Dans l'exposé des motifs, le Ministre de la Justice a indiqué que l'application des dispositions des articles 567 à 615 du Code des Obligations relatifs aux baux à usage d'habitation et à usage commercial, ainsi que les textes relatifs à la fixation du loyer, notamment la loi 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite des loyers, ont montré beaucoup de lacunes.

Tout d'abord, par l'usage abusif des congés comme moyen de contourner la législation sur la fixation des loyers. Ce fait tirant sa source d'une législation de liberté contractuelle inadaptée à notre contexte sociologique, a créé une instabilité des familles et des activités économiques appelées souvent à déménager.

Ensuite, par la longueur des procédures judiciaires souvent injustifiées privant le bailleur ou le preneur, selon le cas, de la réparation normale et rapide des effets de la violation de ses droits.

.../...

- 2 -

Enfin, par un éparpillement et parfois une incohérence des textes rendant leur maniement très difficile.

Pour pallier ces difficultés, il importe de modifier, fondamentalement, la teneur même du contrat de bail, les procédures judiciaires y relatives, ainsi que la présentation formelle des textes.

Ainsi, quelles que soient la nature du bail et sa durée, le bailleur ne peut plus donner congé que, soit pour occuper les lieux lui-même ou par les membres de sa famille, soit pour démolir un immeuble vétuste en vue de sa reconstruction.

Des sanctions civiles extrêmement sévères sont prévues à l'encontre du bailleur fautif et au profit du locataire qui obtient, par là, toutes les garanties d'un logement ou d'un commerce stable.

Toutefois, le locataire qui ne paie pas ses loyers ou ne respecte pas les conditions de son bail, ne profitera plus d'une procédure judiciaire rendue dilatoire.

Cette procédure relève désormais du juge des référés.

Ainsi, le bailleur est à son tour protégé contre tout abus du locataire. Il peut aussi demander, tous les deux ans, la révision du loyer, par expertise technique dans les limites de la loi.

.../...

- 3 -

Vos commissaires se sont félicités de l'introduction, par le gouvernement, de ce projet de loi qui est acceptable et qui vient à son heure.

Aussi, il a été constaté que ledit projet de loi, avec les amendements que nous vous proposerons tout à l'heure, en accord avec le Ministre de la Justice, protégera à la fois les locataires et les propriétaires. D'où la nécessité, pour le gouvernement, de veiller, après son adoption par notre auguste Assemblée, à son application rigoureuse.

En outre, l'exposé du Ministre de la Justice a suscité un long débat et provoqué des interrogations sur :

- la compétence du juge des référés et la nature de la procédure d'urgence ;

- le préjudice subi par le locataire évincé et qui a déjà réalisé un investissement important sur les lieux ;

- la hausse exagérée du loyer ;

- la nécessité de tenir compte des bénéfices réalisés au cours des trois dernières années et d'autres critères qui doivent rentrer dans le cadre du forfait, jouant nécessairement dans les Petites et Moyennes Entreprises (Exemple : le nombre d'employés) ;

- le risque, selon vos commissaires, de nous installer dans une inflation sans que nous soyons en mesure de maîtriser les prix avec cette ouverture permanente qui est d'augmenter le loyer par expertise technique, tous les deux ans.

.../...

- 4 -

- la nature des congés et la manière employée pour dénoncer le bail sans que cela constitue un risque d'abus et de spoliation ;

- la situation déplorable d'un propriétaire qui peut être quotidiennement en présence d'un mauvais locataire dont le comportement social laisse à désirer ;

- le taux de l'indemnité d'éviction.

Enfin, vos commissaires se sont souciés de l'équilibre du texte qui doit, à la fois, protéger les propriétaires et les locataires.

A toutes ces questions, le Ministre de la Justice a répondu de manière fort détaillée et a précisé qu'en introduisant le texte précité, le gouvernement veut avoir une législation sociale adaptée à notre société, en vue d'arriver à une justice juste et ce, dans l'intérêt de tous les Sénégalais qui doivent se sentir, à tout instant, protégés par les pouvoirs publics.

En ce qui concerne la procédure d'urgence et la compétence du juge des référés, cela signifie tout simplement que la procédure relève désormais dudit juge, et qu'il a compétence et exclusivement.

Pour ce qui est des locataires qui troublent les lieux, le Ministre de la Justice a renvoyé votre commission aux dispositions d'ordre général et qui prévoient de saisir le juge pour un constat en vue d'une application de la loi.

.../...

En ce qui concerne l'expulsion abusive, après une mise en valeur des lieux et une clientèle permanente, le Ministre a indiqué que des dispositions ont été prises pour garantir une justice et freiner la spéculation.

En outre, des garanties ont été données à vos commissaires sur la nature de l'expertise technique qui peut être la hausse ou la baisse du loyer.

Par ailleurs, il est à souligner que les autres préoccupations de vos commissaires ont trouvé des réponses satisfaisantes dans des amendements ci-après :

1°) compléter l'article 584 nouveau par un dernier alinéa ainsi rédigé :

"Les dispositions de la présente section ne sont pas "applicables aux baux consentis par l'Etat et les collectivités publiques".

2°) Article 589 : Compléter le texte de l'article par un alinéa 2 ainsi rédigé :

"Article 589 - alinéa 2 : Le locataire évincé , alors même que le "bail prend fin avant qu'il puisse prétendre à son renouvellement, a droit "au remboursement du coût justifié des constructions et aménagements qu'il" a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur".

3°) Article 594 : compléter le texte de l'article 594 par un alinéa 2 ainsi rédigé :

.../...

"Article 594 - alinéa 2 : Le preneur qui désire être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans l'immeuble, avec l'autorisation du bailleur, doit "en faire la demande, avant l'expiration du congé, par notification faite audit "bailleur, ou à l'une des personnes indiquées à l'article 595, accompagnée "des pièces justificatives des dépenses faites et de l'autorisation donnée". "Cette notification doit, à peine d'irrecevabilité, reproduire les termes "de l'article 597, alinéas 4, 5 et 6".

4°) Article 596 : modifier le paragraphe 3° de l'article ainsi qu'il suit :

"Article 596 : "3° reproduire les termes de l'article 597, alinéas 1, 2 et 3".

5°) Article 597 : compléter le texte de l'article par des alinéas 4, 5 et 6 ainsi rédigés :

" Article 597 - alinéas 4, 5 et 6"

"Dans les deux mois de la signification qui lui est faite en "application des dispositions de l'article 594 alinéa 2, le bailleur doit, "par acte extra-judiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse de le "rembourser des constructions et ouvrages".

" A défaut d'avoir fait connaître ses intentions
"le bailleur
dans ce délai /est réputé avoir accepté de payer l'intégralité de la somme demandée".

"L'exploit de notification de la réponse du bailleur doit contenir reproduction des termes de l'article 598".

.../...

6°) Article 598 : modifier le premier alinéa de l'article 598 ainsi qu'il suit :

"Article 598 - alinéa 1er :

"Faute d'accord sur toutes les modalités du nouveau bail ou sur le "remboursement des constructions et ouvrages dans les deux mois de la "notification de la demande de renouvellement ou de remboursement, le bailleur "et le preneur..." (la suite sans changement).

7°) Article 599 : modifier ainsi qu'il suit les tirets b) et c) du paragraphe 4° de l'alinéa premier de l'article 599.

"Article 599 - alinéa 1er" :

"1°

"b/ si l'ordonnance de défaut concerne le preneur, celui-ci "sera déclaré déchu du droit au renouvellement du bail et du droit au remboursement des constructions et aménagements qu'il a réalisés avec l'accord du bailleur ;

"c/ si l'ordonnance de défaut concerne le bailleur, celui-ci "sera présumé consentir au principe du renouvellement et au remboursement "intégral des constructions et aménagements " ;

8°) Article 600 : compléter l'article par un tiret d/ ainsi rédigé :

"Article 600 : "d/ soit le refus du bailleur de rembourser tout ou partie des constructions et aménagements réalisés par le bailleur".

9°) Article 608 : modifier le titre de l'article et le compléter par un alinéa ainsi rédigé :

"Article 608 : "Refus du bailleur".

.../...

"Alinéa 2" :

"Lorsque ledit procès-verbal constate le refus du bailleur de "rembourser tout ou partie des constructions ou aménagements réalisés par le preneur, le juge recherche s'il est établi que les travaux ont été effectués avec l'accord du bailleur et, dans l'affirmative, fixe le montant de la somme que celui-ci devra verser au preneur pour remboursement de ses débours justifiés. Après recours éventuel à l'expertise dans les conditions de procédure fixées par les articles 604 et 605 quand il n'est pas établi que les travaux ont été exécutés avec l'accord du bailleur, le juge rejette la demande du preneur.

10 °) Article 609 : Compléter les alinéas 2 et 3 du texte et insérer un nouvel alinéa 4 avant les alinéas 4 et 5 actuels qui deviennent les alinéas 5 et 6.

"Article 609 - alinéas 2, 3 et 4 :

L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme majorés du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur.

Lorsque le locataire a formulé la demande de renouvellement avant l'expiration de la première période triennale du bail à durée déterminée, il est fait addition du montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés pendant les deux premiers exercices et l'indemnité d'éviction est égale à cette somme majorée du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur.

.../...

Quand le locataire n'a pas encore acquis le droit au renouvellement de son bail, l'indemnité d'éviction est égale au coût des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur.

11°) A la fin de l'article premier, dans le texte de l'article 615 nouveau, supprimer le passage suivant :

"paragraphe 7"

"immeubles de l'Etat et des collectivités publiques"

"les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux baux consentis par l'Etat et les collectivités publiques"

En outre, il y a lieu de compléter le texte par un article 3 ainsi rédigé :

"Article 3 : Les dispositions législatives ou réglementaires visant l'ancien article 572 - I, abrogé du Code des Obligations civiles et commerciales, visent, désormais, l'article 572 dudit Code remplacé par la présente loi".

Les amendements ainsi portés ont amené vos commissaires à adopter, à l'unanimité, le projet de loi 45-83 modifiant les dispositions du Code des Obligations civiles et commerciales relatives aux baux à usage d'habitation et aux baux commerciaux.

Ils vous demandent d'en faire autant.

Auparavant, les membres de votre commission ont remercié le Ministre de la Justice pour sa compréhension et sa perception du souci d'équilibre qui a animé, tout au long des débats, vos commissaires.

ASSEMBLEE NATIONALE

N° 85

modifiant les dispositions du Code
des Obligations civiles et commer-
ciales relatives aux baux à usage
d'habitation et aux baux commer-
ciaux.-

L'ASSEMBLEE NATIONALE,

après en avoir délibéré, a adopté, en sa séance du
14 décembre 1983 la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.- Les sections II et III du chapitre III du livre troi-
sième de la deuxième partie du Code des Obligations civiles et commer-
ciales, comprenant les articles 567 à 615 sont abrogées et remplacées
par les dispositions suivantes :

"SECTION II"

"Les baux à usage d'habitation"

"Paragraphe premier

"Dispositions générales

"Article 567

"Compétence.

"Toute contestation entre bailleur, locataire et sous
locataire concernant les loyers est soumise au Président du Tribunal de
première instance ou au juge délégué par lui, à moins que des textes
particuliers n'aient donné compétence au juge de paix".

"Article 568

Domaine d'application

Les dispositions de la présente section sont applica-
bles au contrat de louage portant sur des locaux appartenant aux caté-
gories suivantes :

- 1° Locaux à usage d'habitation ;
- 2° Locaux à usage professionnel sans caractère com-
mercial, industriel ou artisanal ;
- 3° Locaux pris en location par une personne morale de
droit public pour y installer des services ou des agents ;

.../...

" - soit pour une durée indéterminée ;

" - Il ne peut prendre fin que :

" - par la résiliation constatée, exclusivement, par le Juge des référés

"à la diligence de l'une des parties, en cas de défaillance de l'autre dans l'exécution de l'une quelconque de ses obligations, malgré une mise en demeure d'y pourvoir dans les trente jours faite par acte extra-judiciaire et restée infructueuse :

" - ou par un préavis de refus de renouvellement ou un congé servis dans les seuls cas et conditions fixés par la présente section".

"Article 572

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 573

"Charges récupérables

"Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer, sont exigibles, sur justification.

"Article 574

"Fin du bail à durée déterminée.

"Le preneur qui ne désire pas bénéficier de la tacite reconduction du bail doit en donner préavis au bailleur, par acte extra-judiciaire servi six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

"Soul le bailleur personne physique peut refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint, en notifiant le préavis du refus de renouvellement servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Est assimilée au bailleur personne physique la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré qui décide d'exercer le droit de reprise au profit de l'un des associés, de son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint.

.../...

"Un mois au plus tard ayant l'expiration de toute période trimestrielle",
 "chaque partie peut signifier à l'autre sa volonté de mettre fin au bail."

"Article 576

"Fin du bail à durée indéterminée.

"Le preneur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six
 "mois servi au bailleur par acte extra-judiciaire."

"Seul le bailleur personne physique ou la société civile constituée
 "exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré peuvent donner préavis
 "de congé à six mois au preneur lorsqu'ils décident d'exercer leur droit de reprise
 "en faveur de l'un des bénéficiaires énoncés à l'alinéa 2 de l'article 574. A peine
 "de nullité le congé délivré doit contenir toutes les indications énumérées à
 "l'alinéa 3 de l'article 574."

"Le bailleur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six
 "mois servi au preneur par acte extra-judiciaire dans les cas énumérés à l'article
 "574 et sous les mêmes conditions de fond et de forme."

"Article 577

Sous location.

"Le preneur ne peut sous-louer qu'avec l'accord exprès et écrit du bailleur
 "et après avoir notifié le nom du sous locataire avec indication du taux du sous-loyer.
 "sous peine de résiliation du bail principal sur la poursuite dudit bailleur."

"Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire
 "dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de
 "celui-ci."

"Le preneur reste tenu de toutes les obligations découlant du contrat envers
 "le bailleur."

"Article 578

Taux de la sous-location.

"Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant
 "du loyer dû par le locataire au bailleur principal."

.../...

"En outre, le preneur est tenu :

" - de prendre en charge l'entretien courant et les menues réparations

"des équipements installés dans les lieux loués ;

" - de ne pas transformer, sans l'accord exprès et écrit du bailleur, les

"lieux loués et leur équipement, le bailleur pouvant, si le locataire a reconnu

"cette obligation, exiger à tout moment la remise en état des locaux ou des équipements

"ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer

"une indemnité pour les frais.

" - d'établir un état des lieux contradictoire, lors de la remise des clés

"en fin de bail.

"Article 582

"Obligations du bailleur.

"La convention des parties ne peut, même partiellement, exonérer le bailleur

"des obligations énumérées par les articles 547 à 552, toute clause contraire étant

"réputée non écrite.

"En outre le bailleur est tenu :

"- d'établir, lors de la remise des clés au locataire, un état des lieux

"contradictoire, à défaut duquel la présomption établie par l'article 547 ne s'ap-

"plique pas ;

"- de remettre quittance au preneur lors du paiement du loyer et de délivrer

"reçu chaque fois que le locataire effectue un paiement partiel, quittance ou reçu

"devant mentionner le détail des sommes versées avec l'imputation que le locataire

"entend leur donner, conformément à l'article 176 ;

"- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors

"que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose et ne sont pas sus-

"ceptibles d'être générateurs d'un trouble de jouissance ou d'une nuisance quelconque".

"Article 583

"Exercice du droit de reprise - Sanctions

"Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation

"personnelle en application des dispositions des articles 574 et 576 doit installer

"le bénéficiaire désigné dans les lieux dans le délai de trois mois suivant le jour

"de l'éviction du locataire. Le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu

3° terrains nus sur lesquels ont été édifiées soit avant, soit après le bail, des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, du moment que ces constructions ont été élevées ou exploitées à la connaissance et du consentement du propriétaire.

"Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux locaux dans lesquels une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale installe des bureaux lorsque lesdits locaux sont distincts des boutiques, ateliers ou entrepôts nécessaires à l'exploitation du fonds.

"Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux baux consentis par l'Etat et les collectivités publiques.

"Article 585

Emphytéose.

"Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois les baux consentis par l'emphytéote y sont soumis sans que la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique.

"Article 586.

Ordre public.

"Les dispositions de la présente section sont d'ordre public. Elles s'ajoutent aux règles générales fixées par la première section du présent chapitre.

"Article 587.

Liberté de contracter.

"Les parties fixent librement la durée des baux visés par l'article 584.

"Elles fixent également librement le taux du loyer qui est révisable à l'expiration de chaque période biennale. A défaut d'accord écrit des parties sur le nouveau taux du loyer, la demande de révision est présentée par la plus diligente d'entre elles au président du tribunal de première instance du lieu où est situé l'immeuble, ou au juge délégué par lui, pour la fixation du taux du loyer par ordonnance, rendue après expertise.

"Paragraphe premier

"Droit au renouvellement

"Article 589.

"Locataires

"Peut prétendre au renouvellement du bail tout locataire exploitant dans
"les lieux loués un fonds de commerce ou d'industrie ou une entreprise artisanale :

1° en vertu soit d'un ou plusieurs baux à durée déterminée depuis au moins
"trois années au moment de l'expiration du bail,

2° en vertu soit d'un ou plusieurs baux à durée indéterminée successive,
"soit de baux à durée déterminée et de baux à durée indéterminée successifs depuis
"au moins quatre années au moment de l'expiration du bail.

"Le locataire évincé, alors même que le bail prend fin avant qu'il puisse
"prétendre à son renouvellement, a droit au remboursement du coût justifié des cons-
"tructions et aménagements qu'il a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du
"bailleur.

"Article 590

Sous locataires, cessionnaires.

"Peuvent bénéficier également des dispositions de la présente section, les
"ayants-droit du locataire et le cessionnaire du bail ou ses ayants-droit.

"Le sous-locataire est recevable à demander le renouvellement de son bail
"au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire.
"Cette demande doit être portée à la connaissance du propriétaire.

"A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvel-
"lement que s'il a directement ou indirectement autorisé ou agréé la sous-location
"et si, matériellement ou dans la commune intention des parties, les lieux faisant
"l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible.

"Article 591.

Personnes morales de droit public.

"Peuvent aussi bénéficier des dispositions de la présente section les
"personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial

.../...

"Le congé est toujours donné par acte extra-judiciaire. En cas de reprise pour exploitation il indique obligatoirement :

- a) l'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé,
- b) son lien d'affiliation avec le bailleur,
- c) son adresse actuelle,
- d) la reproduction intégrale des dispositions de l'article 594 et de l'article 609.

"Article 593

"Exercice du droit de reprise pour exploitation -
Sanction.

"Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation et exploitation personnelle en application des dispositions de l'article 592 alinéa 3, 2° doit installer le bénéficiaire désigné dans les lieux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire. Le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu d'occuper et d'exploiter effectivement les lieux libérés pendant trois années consécutives à compter de son installation.

"Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle, sera redevable envers le locataire évicé ou ses ayants-droit, en sus de l'indemnité d'éviction, d'une indemnité forfaitaire égale à vingt quatre mensualités de loyer calculée au dernier taux payé par ledit locataire, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

"Article 594

Congé

"En cas de congé, le preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande avant l'expiration du congé.

"Le preneur qui désire être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur doit en faire la demande avant l'expiration du congé par notification faite audit bailleur, ou à l'une des personnes indiquées à l'article 595, accompagnée des pièces justificatives des dépenses faites et de l'autorisation donnée. Cette notification doit, à peine d'irrecevabilité, reproduire les termes de l'article 597, alinéas 4, 5 et 6".

.../...

"A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai le bailleur
est réputé avoir accepté de payer l'intégralité de la somme demandée.

"L'exploit de notification de la réponse du bailleur doit contenir reproduction des termes de l'article 598".

Paragraphe 3

"Procédure de conciliation

"Article 593

"Compétence et recevabilité.

"Faute d'accord sur toutes les modalités du nouveau bail ou sur le remboursement des constructions et ouvrages dans les deux mois de la notification de la demande de renouvellement ou de remboursement, le bailleur et le preneur comparaitront obligatoirement, quelles que soient les raisons pour lesquelles l'accord n'est pas réalisé et quelque soit le taux du loyer, à la requête de la partie la plus diligente, devant le président du tribunal de première instance du lieu où est situé l'immeuble, pour tenter de se concilier.

"Toutes les actions exercées en vertu des dispositions de la présente section se prescrivent par une durée de deux ans.

"Article 599

"Tentative de conciliation.

"La tentative de conciliation a lieu dans les conditions ci-après :

1° le président du tribunal est saisi, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par déclaration faite au greffe ;

2° les parties sont convoquées à l'audience du juge, par lettre recommandée du greffier avec avis de réception, huit jours au moins à l'avance ;

3° les parties doivent comparaître en personne : elles peuvent toutefois se faire assister par un avocat ou se faire représenter dans les conditions prévues par le décret créant un Barreau près la Cour d'Appel du Sénégal ;

.../...

"Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent
 "ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour
 "laquelle le congé a été donné soit, en l'absence du congé, celle à laquelle la
 "demande de renouvellement a été signifiée.

"Toutefois, lorsque le bailleur aura notifié, soit par un congé soit par
 "un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail et si, par
 "la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prendra effet à partir du jour
 "où cette acceptation aura été notifiée au preneur par acte extra-judiciaire.

"Article 602.

"Loyer provisionnel.

"Pendant la durée de l'instance ouverte sur la demande de renouvellement,
 "le preneur est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien, ou, le
 "cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel
 "par le président du tribunal, sauf compte à faire entre les parties après fixation
 "définitive du prix du bail renouvelé.

"Paragraphe 4

"Renouvellement du bail et indemnité d'éviction.

"Article 603.

"Accord de principe.

"Lorsque le bailleur admet tacitement ou expressément le principe du renou-
 "vellement du bail et que le différend porte sur le prix et les conditions accessoire
 "ou sur l'ensemble de ces éléments, le juge conciliateur désigne un expert.

"Article 604

Expertise

"L'expert reçoit avis de sa commission par les soins du greffier. Il doit

1° prendre connaissance du procès-verbal dressé lors de la tentative de
 "conciliation,

2° convoquer les parties, consigner leurs dires, se faire communiquer
 "toutes les pièces utiles à l'appréciation du différend et visiter les lieux ;

.../...

"Aucun délai de grâce ne peut être accordé au preneur à l'expiration de
"ce délai de déguerpissement."

"Le preneur renonçant supporte tous les frais de la procédure."

"Article 608

"Refus du bailleur

"Lorsqu'il résulte du procès-verbal de tentative de conciliation que le
"bailleur refuse le renouvellement du bail pour reprendre les lieux loués, le montant
"de l'indemnité d'éviction est fixé par l'ordonnance du Juge."

"Lorsque ledit procès-verbal constate le refus du bailleur de rembourser
"tout ou partie des constructions ou aménagements réalisés par le preneur, le Juge
"recherche s'il est établi que les travaux ont été effectués avec l'accord du bailleur,
"et, dans l'affirmative, fixe le montant de la somme que celui-ci devra verser au
"preneur pour remboursement de ses débours justifiés, après recours éventuel à l'ex-
"pertise dans les conditions de procédure fixées par les articles 604 et 605 ; quand
"il n'est pas établi que les travaux ont été exécutés avec l'accord du bailleur, le
"Juge rejette la demande du preneur".

"Article 609.

"Montant de l'indemnité d'éviction."

"Pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction, il est fait addition
"du montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés par le preneur au Service
"des Contributions pour les trois exercices qui précèdent l'année en cours au jour
"de la demande de renouvellement. Lorsque les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés
"par le preneur sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans
"plusieurs locaux différents dont certains seulement ont fait l'objet du refus de
"renouvellement du bail ouvrant droit à l'indemnité, une expertise dégagera la part
"de bénéfices imputable au local faisant l'objet de la procédure."

"L'indemnité d'éviction est égale aux deux tiers de cette somme majorés
"du coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur."

"Lorsque le locataire a formulé la demande de renouvellement avant l'ex-
"piration de la première période triennale du bail à durée déterminée, il est fait
"addition du montant des bénéfices réels ou forfaitaires déclarés pendant les deux
"premiers exercices et l'indemnité d'éviction est égale à cette somme majorée du
"coût des constructions et aménagements effectués avec l'autorisation du bailleur."

.../...

"posé du local, soit durant les six mois qui ont précédé le congé ou la demande en
"renouvellement.

Article 613

Rprise pour reconstruction.

"Le propriétaire pourra également sans être astreint au paiement de l'in-
"demnité d'éviction prévue à l'article 606, refuser le renouvellement du bail s'il
"reprënd les lieux dans le but de démolir un immeuble vétuste pour le reconstruire
"à charge :

1° - de donner au locataire par acte extra-judiciaire, un préavis d'une
"année comportant à peine de nullité les indications suivantes :

- " - la nature et la description des travaux projetés ;
- " - la référence complète du permis de construire ;
- " - le nom, le cas échéant, de l'architecte et celui de l'entreprise
"suivant et exécutant les travaux.

" - l'engagement du bailleur de ne pas faire occuper les lieux à quelque
"titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du
"locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ;

- " - la reproduction intégrale du présent article.

2° - de prévoir dans l'immeuble à construire des locaux à usage commercial
"pouvant être offerts au preneur évincé ou à son ayant-droit.

3° - de commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ
"du dernier locataire évincé et de les poursuivre et achever dans un délai normal,
"reconnu, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le Juge des référés
"à la requête de tout intéressé.

"Le locataire aura le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement
"des travaux de démolition et il aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble
"reconstruit.

"Pour bénéficier de ce droit, il doit, en quittant les lieux ou au plus
"tard dans le mois qui suit, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte
"extra-judiciaire en lui faisant connaître un nouveau domicile.

.../...

"Dès 1984/12 du 04 janvier 1984
avis, le propriétaire fait connaître s'il entend concourir à l'acte ; en cas de refus ou de défaut de réponse"il est passé outre.

"Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur aux prix de la location principale, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du "loyer de la location principale.

"A défaut d'accord entre les parties il est procédé conformément aux dispositions des articles 598 et 599 et le montant de l'augmentation est fixé par le juge.

Paragraphe 6

Dispositions diverses

"Article 615

Bailleur propriétaire du fonds.

Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur, en cas de refus de renouvellement du bail pourra continuer l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale.

Il ne sera pas tenu au paiement de l'indemnité d'éviction, mais devra, sauf convention contraire des parties verser au preneur une indemnité correspondant à la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble tant par la gestion du locataire que par les améliorations matérielles effectuées par ce dernier.

"A défaut d'accord entre les parties il est procédé conformément aux dispositions des articles 598 et 599 et le montant de l'indemnité pour plus-value est fixée par le juge après expertise.

"Le preneur a le droit de se maintenir dans les lieux, aux clauses et conditions de la convention, jusqu'à l'expiration du délai de quinze jours à compter du paiement de l'indemnité sans qu'il puisse lui être accordé aucun délai de grâce.

ARTICLE 2. Les dispositions de la présente loi s'appliquent immédiatement aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur dès lors que les locataires occupent les lieux donnés à bail, même après l'intervention d'une décision judiciaire ordonnant leur expulsion ou fixant le montant d'une indemnité d'éviction, les congés délivrés et les refus de renouvellement notifiés sous le régime de la législation précédemment applicable étant déclarés, d'office, de nul effet, ainsi que les procédures consécutives.