



MEMOIRE DE FIN DE CYCLE

En vue de l'obtention de la Licence en Sciences Juridiques

Option : Droit Privé

SUJET

LA PROTECTION DU BAILLEUR
DANS LE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

PRESENTE PAR :

Mlle SANGARÉ
RAHAMATA FLORENTINE

DIRECTEUR DE MÉMOIRE :

M. BRICE ESMEL

Année académique : 2024-2025

AVERTISSEMENT

« L'institut International Polytechnique des Elites d'Abidjan n'entend donner ni approbation ni improbation aux idées émises dans le présent mini mémoire ; elles doivent être considérées comme propre à leurs auteurs »

A

Mon père Sangaré Nourou Oumar

Ma mère Kourouma Bintou

REMERCIEMENTS

Je remercie tout d'abord **Monsieur ESMEL BRICE, mon encadreur**, pour sa disponibilité, ses conseils avisés et la rigueur méthodologique qu'il m'a inculquée tout au long de ce travail. Son accompagnement constant a été déterminant dans la qualité et la finalisation de cette recherche.

Je tiens également à adresser des remerciements très particuliers à ma **petite sœur, SANGARÉ MAWATA ZEINAB**, dont le soutien affectif et les encouragements silencieux m'ont profondément porté dans les moments de doute. Sa présence à mes côtés a été une source de motivation essentielle.

Mes pensées reconnaissantes vont également à **tous mes enseignants, camarades de promotion, ainsi qu'à ma famille et à mes proches**, pour leur appui moral tout au long de mon parcours universitaire.

À toutes celles et tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce mémoire, je dis **merci**.

SIGLES ET ABREVIATIONS

Art.	Article
AUDCG	Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat
CCJA	Cour Commune de Justice et d'Arbitrage
CFA	Communauté Financière Africaine (Franc CFA)
Ibid.	Ibidem (du latin) : signifie « au même endroit » – renvoie à la même source que la note précédente
J.O.R.C.I.	Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
PUCI	Presses Universitaires de Côte d'Ivoire
SARL	Société à Responsabilité Limitée
UEMOA	Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine
v.	Voir (utilisé dans les notes pour renvoyer à une source)

SOMMAIRE

DEDICACE.....	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ABREVIATIONS	IV
INTRODUCTION GENERALE.....	1
PREMIÈRE PARTIE : UNE PROTECTION EFFECTIVE DU BAILLEUR	4
CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL.....	4
SECTION I : LES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CADRE JURIDIQUE OHADA.....	4
SECTION II : LES OBLIGATIONS INITIALES DU PRENEUR	9
CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR PENDANT L'EXÉCUTION DU BAIL	12
SECTION I : L'EXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DU LOCATAIRE	12
SECTION II : L'INTERVENTION DU BAILLEUR ET LE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DU BAIL	15
DEUXIÈME PARTIE : UNE PROTECTION RELATIVE DU BAILLEUR.....	19
CHAPITRE I : LES LIMITES LÉGALES À LA LIBERTÉ DU BAILLEUR	19
SECTION I : L'ENCADREMENT DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL ..	19
SECTION II : LA RESTRICTION DE LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE DU BAILLEUR	22
CHAPITRE II : VERS UN RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DU BAILLEUR	26
SECTION I : LES INSUFFISANCES ACTUELLES DU DROIT POSITIF.....	26
SECTION II : LES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION DU RÉGIME JURIDIQUE	29
CONCLUSION GENERALE	33
BIBLIOGRAPHIE	35
TABLE DES MATIERES.....	36

INTRODUCTION GENERALE

Dans un contexte économique marqué par une urbanisation croissante, la multiplication des activités commerciales et une demande soutenue en espaces à usage professionnel, le contrat de bail à usage professionnel s'impose comme un levier juridique fondamental dans les relations entre propriétaires immobiliers (bailleurs) et exploitants économiques (preneurs). En Côte d'Ivoire, comme dans l'ensemble des États membres de l'OHADA, ce type de contrat bénéficie d'un **encadrement légal spécifique**, destiné à garantir la stabilité de l'exploitation du preneur tout en sécurisant l'investissement immobilier du bailleur¹.

Institué par la réforme de l'**Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général (AUDCG)** en 2010, le bail à usage professionnel, défini par l'article 103 dudit acte, désigne toute convention par laquelle une personne, physique ou morale, met à la disposition d'une autre un immeuble ou un local destiné à l'exercice d'une activité professionnelle, artisanale, industrielle ou commerciale². Ce contrat, distinct du bail d'habitation, relève d'un régime juridique autonome, caractérisé par des règles impératives, telles que le droit au renouvellement ou l'indemnité d'éviction, destinées à protéger principalement le preneur³.

Toutefois, cette orientation protectrice, largement inspirée du droit français, tend à créer un **déséquilibre en défaveur du bailleur**, dont la liberté contractuelle est significativement encadrée⁴. Ce dernier, bien que propriétaire du bien, se trouve souvent limité dans ses choix de gestion : impossibilité de refuser librement un renouvellement, charge de prouver un motif légitime de résiliation, obligation d'indemniser le preneur, ou encore perte de contrôle en cas de transmission du bail à des tiers. Ces restrictions sont

¹ MUTOLO Owanga Peter, *La réglementation du bail à usage professionnel en droit des affaires OHADA. Cas du droit au renouvellement reconnu au preneur*, mémoire de droit, MémoireOnline.com, 2020.

² Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 103 : « *Le contrat de bail à usage professionnel est toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble ou d'un local, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle.* »

³ IRAGI CISHUGI Justin, *Conclusion et exécution du contrat de bail à usage professionnel en droit harmonisé*, décembre 2024.

⁴ SANOU Tonssira, *La transmission du bail professionnel en droit OHADA*, Revue Afrilex, 2024.

d'autant plus sensibles que le droit au bail est désormais perçu comme un **élément du fonds de commerce**, renforçant ainsi sa valeur patrimoniale entre les mains du preneur⁵.

En pratique, si le preneur bénéficie d'une protection renforcée contre les ruptures arbitraires de contrat ou les hausses excessives de loyers, le bailleur voit ses droits patrimoniaux entravés par un formalisme strict et une jurisprudence parfois peu favorable à ses intérêts. La jurisprudence récente de la **Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA)** illustre ces tensions en réaffirmant le caractère d'ordre public du droit au renouvellement (Art. 124 AUDCG), tout en excluant le bénéfice de ce droit au profit de l'entrepreneur ou du sous-locataire sans autorisation⁶.

Dans cette configuration, une **réflexion approfondie** s'impose sur la place du bailleur dans ce régime contractuel à exécution successive. Il devient légitime de s'interroger sur la **portée réelle des mécanismes protecteurs offerts au bailleur** par le droit positif, à la lumière des enjeux économiques, juridiques et contractuels contemporains.

Dès lors, la problématique de ce mémoire peut être formulée comme suit : **Le régime juridique du bail à usage professionnel assure-t-il une protection effective et équilibrée du bailleur dans ses droits patrimoniaux et contractuels ?**

Pour y répondre, nous formulons l'hypothèse suivante : **bien que le cadre légal offre certains instruments de protection au bailleur, ceux-ci demeurent limités** par la prééminence accordée au preneur, les obligations d'ordre public encadrant le renouvellement, et les difficultés pratiques liées à la mise en œuvre judiciaire de ses droits.

Ce travail poursuivra ainsi plusieurs objectifs :

- Analyser les **mécanismes juridiques de protection** dont dispose le bailleur, notamment à travers l'Acte uniforme OHADA, les décisions jurisprudentielles de la CCJA et les apports du **Code ivoirien de la Construction et de l'Habitat**⁷ ;
- Identifier les **insuffisances du régime actuel**, tant dans la formation que dans l'exécution, la résiliation ou le renouvellement du contrat de bail ;

⁵ DIBAS-FRANCK Eric, *L'autonomie du bail à usage professionnel renouvelé en droit OHADA*, Revue Afrilex, 2024.

⁶ CCJA, 1re Ch., arrêt n°275/2019 du 28 novembre 2019 : la Cour rappelle que « le droit au renouvellement du bail à usage professionnel est d'ordre public et ne peut être écarté que pour un motif grave et légitime dûment établi », interprétant ainsi strictement l'article 124 de l'AUDCG.

⁷ République de Côte d'Ivoire, *Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 portant Code de la Construction et de l'Habitat*, Abidjan, 2019.

- Proposer des **pistes d'amélioration juridique et contractuelle** permettant de garantir une meilleure sécurité patrimoniale au bailleur, sans pour autant compromettre les droits légitimes du preneur.

La méthodologie mobilisée reposera sur une analyse documentaire approfondie des textes OHADA, complétée par des éléments issus de la doctrine contemporaine (SANOU, IRAGI CISHUGI, DIBAS-FRANCK), de la jurisprudence régionale et des pratiques contractuelles observées en Côte d'Ivoire. Des comparaisons ponctuelles avec d'autres systèmes ou expériences nationales pourront également enrichir la réflexion.

Pour structurer cette étude de manière cohérente et progressive, le présent mémoire s'articulera autour de deux grandes parties :

- Une **première partie** consacrée à l'analyse des dispositifs juridiques de **protection effective** du bailleur à travers les différentes phases du bail ;
- Une **deuxième partie** portant sur les **limites et insuffisances** de cette protection dans la pratique, ainsi que sur les **perspectives d'amélioration** possibles.

PREMIÈRE PARTIE : UNE PROTECTION EFFECTIVE DU BAILLEUR

Cette première partie de notre étude s'attache à démontrer que le droit positif offre au bailleur une protection réelle, particulièrement au moment de la conclusion du contrat de bail à usage professionnel (Chapitre I) et lors de l'exécution du contrat (Chapitre II).

CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL

Ce chapitre examine les mécanismes de protection juridique dont bénéficie le bailleur dès la formation du contrat. Nous analyserons, d'une part, les garanties prévues par l'Acte uniforme OHADA (Section I), et d'autre part, les garanties issues de la pratique contractuelle et de la jurisprudence (Section II).

SECTION I : LES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CADRE JURIDIQUE OHADA

L'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général encadre de manière rigoureuse le régime du bail à usage professionnel à travers son Livre VI. Il prévoit un ensemble de dispositions permettant de sécuriser la position du bailleur dès la formation du contrat. Cette section mettra en lumière, d'une part, le fondement juridique et les conditions de validité du contrat (Paragraphe I), et d'autre part, les clauses protectrices obligatoires devant figurer dans le contrat (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LE RÉGIME JURIDIQUE ET LES CONDITIONS DE VALIDITÉ DU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL

Ce paragraphe s'articule autour de deux éléments essentiels : la reconnaissance du bail professionnel comme catégorie juridique autonome (A), et les conditions de fond et de forme exigées pour que ce contrat soit valable (B).

A. LA NATURE JURIDIQUE DU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL⁸

Le bail à usage professionnel constitue une catégorie juridique autonome introduite dans le droit OHADA par la réforme de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général

⁸ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 103 : « Est un bail à usage professionnel, le contrat par lequel une personne, physique ou morale, met à la disposition d'une autre un immeuble ou un local en vue de l'exercice d'une activité professionnelle autre qu'agricole ou commerciale. ».

en 2010. Ce type de bail est expressément conçu pour encadrer les relations entre un bailleur — personne physique ou morale disposant du droit de louer un bien immobilier — et un preneur exerçant une activité professionnelle dans les lieux loués, autre qu'une activité agricole ou strictement commerciale.

Ce contrat présente une finalité économique claire : il permet au preneur de disposer d'un local stable pour y exercer une profession, généralement libérale ou technique (médecin, avocat, notaire, expert, etc.). Mais au-delà de l'objectif du preneur, c'est aussi le statut du bailleur qui est consolidé. En effet, le législateur OHADA, en précisant le champ d'application de ce contrat, vise également à protéger les intérêts patrimoniaux du propriétaire du local. Ce dernier dispose désormais d'un cadre réglementaire sécurisé lui permettant de mieux anticiper les obligations du locataire, de contrôler l'usage professionnel des locaux, et d'encadrer les conditions de renouvellement ou de résiliation.

La reconnaissance du bail à usage professionnel comme contrat spécifique a pour effet d'exclure l'application des règles relatives aux baux commerciaux, aux baux d'habitation ou aux terrains nus. Ainsi, le droit OHADA évite les incertitudes juridiques sur le statut du contrat en cas de contentieux, renforçant la position du bailleur face aux risques de requalification abusive ou d'extension illégitime du régime protecteur du preneur.

L'article 103 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Est un bail à usage professionnel, le contrat par lequel une personne, physique ou morale, met à la disposition d'une autre un immeuble ou un local en vue de l'exercice d'une activité professionnelle autre qu'agricole ou commerciale. »

B. LES CONDITIONS D'APPLICATION DU RÉGIME OHADA

Pour qu'un contrat de bail soit soumis au régime spécifique du bail à usage professionnel prévu par l'Acte uniforme OHADA, encore faut-il qu'il remplisse certaines conditions prévues par le législateur communautaire. Ces conditions, tant matérielles que juridiques, permettent de déterminer si un bail relève effectivement du champ d'application de ce régime. Leur respect est déterminant, notamment pour assurer au bailleur la protection conférée par les dispositions impératives de l'OHADA.

Tout d'abord, le bien loué doit constituer un **immeuble ou un local bâti** mis à disposition pour l'exercice d'une activité professionnelle. L'article 104 précise que les baux

portant sur les terrains nus sont exclus du régime du bail professionnel⁹. Par conséquent, si un bailleur donne à louer un terrain non bâti, même en vue d'une activité professionnelle, ce contrat ne sera pas soumis au régime de protection prévu par le Livre VI de l'AUDCG.

Ensuite, l'activité exercée dans les lieux doit répondre à la qualification d'**activité professionnelle non agricole ou non commerciale**. Cela comprend notamment les professions libérales, les services intellectuels, ou les bureaux d'études. Dès lors qu'un local est utilisé pour des activités commerciales (vente de biens) ou artisanales assimilées, le contrat relève du **bail commercial**, non du bail professionnel. L'article 105 le confirme en excluant les **activités exercées dans des locaux accessoires à une exploitation agricole, commerciale ou industrielle** du champ du bail professionnel¹⁰.

Enfin, l'article 106 vient renforcer cette condition d'autonomie d'usage du local, en précisant que **le local loué ne doit pas être destiné à l'habitation**, même partiellement¹¹. Cela vise à éviter les baux mixtes (habitation + usage professionnel), qui ne bénéficieraient pas du régime spécial. Cette exigence vise aussi à protéger la finalité économique du contrat en évitant toute confusion entre protection locative d'habitation et encadrement professionnel.

Ainsi, ces conditions cumulatives d'application sont des outils juridiques essentiels qui garantissent au bailleur une sécurité juridique dès l'entrée en vigueur du contrat. Elles réduisent les risques de contestation et permettent au propriétaire de s'assurer que le contrat sera pleinement régi par les dispositions impératives de l'OHADA, favorables à la stabilité et à la prévisibilité contractuelles.

L'article 104 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le présent livre n'est pas applicable aux baux portant sur les terrains nus. »

L'article 105 précise : « Ne sont pas considérés comme des baux à usage professionnel, les baux de locaux accessoires à une exploitation agricole, commerciale ou industrielle. »

⁹ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 104 : « Le présent livre n'est pas applicable aux baux portant sur les terrains nus. »

¹⁰ Ibid., art. 105 : « Ne sont pas considérés comme des baux à usage professionnel, les baux de locaux accessoires à une exploitation agricole, commerciale ou industrielle. »

¹¹ Ibid., art. 106 : « Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas aux baux d'immeubles ou de locaux, même professionnels, lorsque le local est utilisé à usage d'habitation. »

L'article 106 énonce : « Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas aux baux d'immeubles ou de locaux, même professionnels, lorsque le local est utilisé à usage d'habitation. »

PARAGRAPHE II : LES CONDITIONS DE VALIDITÉ ET LES MENTIONS CONTRACTUELLES OBLIGATOIRES

Ce paragraphe examinera, d'une part, les éléments de base qui permettent de constituer un contrat de bail juridiquement valable (A), et d'autre part, les clauses particulières qui doivent impérativement être incluses pour assurer une protection minimale du bailleur dans le cadre du bail à usage professionnel (B).

A. LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT DE BAIL

Le contrat de bail à usage professionnel, bien qu'il puisse être verbal, repose juridiquement sur plusieurs éléments essentiels qui conditionnent sa validité. Le législateur OHADA, par le biais de l'article 108 de l'Acte uniforme, impose des exigences précises quant au contenu et à la structure du contrat¹².

Ces éléments comprennent notamment :

- L'identité des parties (bailleur et preneur),
- La description précise du bien loué,
- La durée du bail,
- Le montant du loyer,
- La destination professionnelle des locaux.

L'article 108 prévoit expressément que toute convention écrite doit comporter un ensemble de mentions minimales, à défaut de quoi sa régularité peut être contestée devant les juridictions compétentes. Cette exigence formelle vise non seulement à encadrer la relation contractuelle, mais aussi à permettre au bailleur de se prémunir contre toute ambiguïté ou requalification ultérieure.

¹² Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 108 : « Toute convention écrite doit indiquer l'identité du bailleur et du preneur, la description du bien loué, la durée du bail, le montant du loyer, les modalités de paiement et la destination des lieux. »

L'article 108 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Toute convention écrite doit indiquer l'identité du bailleur et du preneur, la description du bien loué, la durée du bail, le montant du loyer, les modalités de paiement et la destination des lieux. »

B. LES CLAUSES ESSENTIELLES PROTÉGEANT LE BAILLEUR

Outre les éléments fondamentaux du contrat, le droit OHADA exige la présence de certaines clauses qui visent à sécuriser la situation du bailleur face aux risques d'inexécution ou de conflit.

Parmi ces clauses, l'article 109 impose que le contrat précise la responsabilité en matière d'entretien des locaux¹³. Cela permet au bailleur de ne pas supporter les coûts relatifs à l'usage courant ou à la dégradation due à une exploitation non conforme. En ce sens, la clause relative à l'entretien constitue une première ligne de défense du bailleur contre les atteintes à son patrimoine.

En complément, l'article 110 dispose que des garanties, telles qu'un dépôt de garantie ou une caution, peuvent être convenues afin de sécuriser les obligations du preneur¹⁴. Ces sûretés facultatives sont de nature à couvrir les risques d'impayés ou de dommages aux locaux. Leur insertion dans le contrat est donc hautement recommandée dans l'intérêt du bailleur.

Enfin, l'article 111 recommande d'insérer une clause résolutoire permettant au bailleur de demander la résiliation de plein droit du contrat en cas de manquement grave du preneur¹⁵. Cette clause, bien qu'encadrée, constitue une arme contractuelle essentielle à la protection du bailleur.

L'article 109 de l'Acte uniforme OHADA dispose : « Le contrat écrit détermine les obligations du bailleur et du preneur relatives à l'entretien des locaux. »

L'article 110 stipule : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

¹³ Ibid., art. 109 : « Le contrat écrit détermine les obligations du bailleur et du preneur relatives à l'entretien des locaux. »

¹⁴ Ibid., art. 110 : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

¹⁵ Ibid., art. 111 : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

L'article 111 prévoit : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

SECTION II : LES OBLIGATIONS INITIALES DU PRENEUR

Les obligations pesant sur le preneur dès la conclusion du contrat jouent un rôle déterminant dans l'équilibre du bail et la protection du bailleur. Elles permettent à ce dernier de percevoir un loyer régulier, de prévoir la révision contractuelle de celui-ci, et de garantir l'exploitation paisible et conforme des locaux. Cette section traitera dans un premier temps du loyer et de ses mécanismes de révision (Paragraphe I), avant d'aborder les autres obligations financières et contractuelles du preneur (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LE LOYER ET LA CLAUSE DE RÉVISION

Ce paragraphe examinera le principe de liberté dans la fixation initiale du loyer (A), ainsi que les modalités de sa révision prévues par l'Acte uniforme OHADA (B).

A. LE PRINCIPE DE LIBRE FIXATION DU LOYER¹⁶

L'un des fondements essentiels du bail à usage professionnel repose sur la liberté contractuelle reconnue aux parties en matière de fixation du loyer. Le droit OHADA consacre ce principe dans un objectif de flexibilité, permettant au bailleur et au preneur de convenir librement du montant du loyer en fonction des caractéristiques du bien, de sa situation géographique, et des conditions du marché.

Cette liberté présente un intérêt fondamental pour le bailleur qui peut valoriser son bien en fonction de sa rentabilité, sans être soumis à un tarif réglementé. Toutefois, le bailleur doit veiller à ce que le montant fixé ne soit ni dérisoire ni manifestement excessif au regard de l'usage professionnel attendu, afin d'éviter une éventuelle requalification pour cause d'abus ou d'erreur manifeste sur la valeur locative.

L'article 116 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le montant du loyer est librement fixé par les parties. »

¹⁶ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 116 : « Le montant du loyer est librement fixé par les parties. »

B. LES MODALITÉS DE RÉVISION DU LOYER¹⁷

Bien que le montant initial du loyer soit librement déterminé, l'Acte uniforme OHADA prévoit expressément la possibilité d'inclure dans le contrat une clause de révision périodique du loyer. Cette clause constitue une protection importante pour le bailleur, en lui permettant d'ajuster le loyer à l'évolution du marché ou à l'inflation, tout en assurant une transparence contractuelle.

La révision ne peut intervenir que dans les conditions expressément prévues par le contrat. Elle peut être annuelle, pluriannuelle ou indexée sur un indice défini. En l'absence de clause spécifique, toute révision ne pourra être exigée que d'un commun accord. Cela démontre que la sécurité juridique du bailleur dépend largement de la qualité rédactionnelle du contrat, et notamment de l'anticipation des modalités de révision.

L'article 117 de l'Acte uniforme OHADA précise que : « Le contrat peut prévoir les conditions de révision du loyer. »

PARAGRAPHE II : LES GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES DU LOCATAIRE

Le régime du bail à usage professionnel encadre également les garanties que peut exiger le bailleur afin de sécuriser le respect des obligations contractuelles. Ces garanties financières sont essentielles pour prévenir les impayés, les détériorations ou les litiges liés à la restitution des lieux. Elles se manifestent principalement à travers le dépôt de garantie (A), et les sûretés personnelles ou réelles convenues par les parties (B).

A. LE DÉPÔT DE GARANTIE COMME MÉCANISME DE PRÉCAUTION¹⁸

Le dépôt de garantie est une somme versée par le preneur au bailleur au moment de la signature du contrat, destinée à couvrir les éventuelles défaillances du preneur dans l'exécution de ses obligations, notamment en matière de paiement des loyers, de charges ou de réparation des dégradations locatives.

¹⁷ Ibid., art. 117 : « Le contrat peut prévoir les conditions de révision du loyer. »

¹⁸ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 110 : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

Le droit OHADA n'impose pas le dépôt de garantie, mais en autorise expressément la prévision contractuelle. Ce mécanisme, souvent équivalent à un ou plusieurs mois de loyer, constitue un outil fondamental de précaution pour le bailleur. En cas de non-respect des engagements contractuels, il peut procéder à une compensation, sous réserve de justification des sommes dues.

L'article 110 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

B. LES CAUTIONS ET AUTRES SÛRETÉS CONTRACTUELLES¹⁹

Outre le dépôt de garantie, le bailleur peut également se protéger en sollicitant une **caution personnelle** ou une **sûreté réelle**, comme une hypothèque ou un nantissement. Ces mécanismes permettent d'obtenir l'engagement d'un tiers à garantir les obligations du preneur, ou de bénéficier d'un droit préférentiel sur un bien en cas de litige ou d'impayé.

Le législateur OHADA, dans un souci de souplesse contractuelle, autorise expressément les parties à convenir de telles garanties dans le contrat. La mise en œuvre de ces sûretés nécessite néanmoins une rédaction rigoureuse pour être juridiquement efficace et opposable.

La clause de caution, par exemple, doit préciser l'identité du garant, l'étendue de son engagement, ainsi que les modalités de sa mise en jeu. De même, toute sûreté réelle doit respecter les règles de publicité foncière ou mobilière applicables pour produire effet à l'égard des tiers.

L'article 110 de l'Acte uniforme OHADA prévoit que : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

¹⁹ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 110 : « Le bail peut prévoir un dépôt de garantie ou une caution, ou toute autre sûreté en garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles. »

CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR PENDANT L'EXÉCUTION DU BAIL

Au-delà de la formation du contrat, la phase d'exécution représente un enjeu fondamental pour la protection du bailleur. En effet, une fois le bail conclu, l'occupation des locaux par le preneur peut générer des risques d'inexécution, d'abus ou de dégradation. Ce chapitre s'attachera donc à démontrer comment le droit OHADA encadre l'exécution des obligations locatives (Section I), tout en donnant au bailleur des moyens d'action en cas de non-respect (Section II).

SECTION I : L'EXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DU LOCATAIRE

Le bailleur est en droit d'attendre du preneur qu'il exécute loyalement ses obligations contractuelles. Celles-ci portent notamment sur l'usage paisible et conforme des lieux loués (Paragraphe I), ainsi que sur la préservation matérielle et juridique du bien (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : L'OBLIGATION DE JOUISSANCE PAISIBLE ET CONFORME DES LIEUX LOUÉS

L'un des fondements de la protection du bailleur pendant l'exécution du bail réside dans l'obligation faite au preneur de jouir des lieux conformément à leur destination. Cette obligation permet de préserver l'intégrité du bien et sa valeur, tout en évitant les usages déviants ou illicites. Le non-respect de cette obligation peut justifier des sanctions contractuelles voire judiciaires.

A. LE RESPECT DE L'USAGE PRÉVU AU CONTRAT

L'usage que le preneur doit faire du local loué est strictement défini par le contrat. Il ne peut en modifier la destination sans l'accord exprès du bailleur. Cette exigence est non seulement contractuelle, mais également juridique, puisqu'elle est consacrée par l'article 113 de l'Acte uniforme OHADA²⁰.

Le respect de la destination initiale garantit au bailleur que les locaux ne seront pas détournés de leur usage professionnel. Ainsi, un local loué pour l'exercice d'une profession libérale ne peut être transformé en commerce ou en dépôt industriel. Toute modification

²⁰ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 113 : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement et conformément à sa destination. Toute clause contraire est réputée non écrite. »

d'usage non autorisée constitue une faute contractuelle, ouvrant droit à des sanctions telles que la résiliation judiciaire du bail ou le paiement de dommages-intérêts.

Cette disposition permet également au bailleur d'éviter des risques juridiques ou administratifs, tels que des sanctions urbanistiques, des conflits de voisinage ou une dégradation prématurée du bien.

L'article 113 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement et conformément à sa destination. Toute clause contraire est réputée non écrite. »

B. LES LIMITES D'UTILISATION ET SANCTIONS EN CAS D'ABUS²¹

Même lorsqu'un preneur respecte formellement l'usage défini dans le contrat, il peut, par un comportement excessif ou dévoyé, causer un préjudice au bailleur. C'est pourquoi le droit OHADA ne se limite pas à l'interdiction de changement de destination, mais impose également une limite à l'exploitation abusive, excessive ou illicite du bien.

Cette limite a pour but de préserver la valeur, l'intégrité et la destination du local, mais aussi d'éviter les troubles de voisinage, les conflits juridiques ou les usages illicites. L'Acte uniforme autorise donc le bailleur à agir en justice lorsqu'il constate un usage abusif, dégradant ou dénaturant des lieux, même sans changement apparent de destination.

L'article 114 de l'Acte uniforme OHADA donne au bailleur un fondement juridique solide pour demander la résiliation du bail ou des réparations lorsque le preneur excède les limites normales de jouissance. Cela permet d'assurer un équilibre entre les droits d'exploitation du locataire et la préservation des intérêts patrimoniaux du propriétaire.

L'article 114 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

²¹ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 114 : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

PARAGRAPHE II : L'ENTRETIEN DES LOCAUX ET LES SANCTIONS EN CAS DE DÉFAILLANCE

En matière de bail à usage professionnel, le maintien en bon état des locaux constitue une condition essentielle pour la protection des intérêts du bailleur. En effet, les obligations d'entretien et de restitution pèsent principalement sur le preneur, en tant qu'occupant des lieux. En cas de manquement, le bailleur dispose de recours légaux, notamment le droit à indemnisation.

A. LES RÉPARATIONS LOCATIVES ET OBLIGATIONS D'ENTRETIEN²²

Le preneur est tenu d'entretenir les locaux loués et de les restituer dans l'état dans lequel ils ont été reçus, sous peine de sanctions. Cette obligation découle de la jouissance paisible du bien, mais surtout d'un impératif de préservation du patrimoine immobilier du bailleur.

L'article 115 de l'Acte uniforme OHADA consacre cette exigence en prévoyant que le preneur doit effectuer les réparations locatives qui lui incombent, sauf si elles résultent de vétusté, de force majeure ou d'un vice de construction. Il s'agit notamment des petites réparations courantes (électricité, plomberie, peinture, etc.) liées à l'usage normal des lieux.

En pratique, cette disposition protège le bailleur contre les dégradations ou le manque d'entretien pouvant réduire la valeur de l'immeuble. En cas de manquement, ce dernier peut demander la mise en œuvre de la clause résolutoire, voire une compensation financière au moment de la restitution.

L'article 115 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives. Il n'est pas tenu des réparations dues à la vétusté ou à la force majeure ou résultant d'un vice de construction. »

²² Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 115 : « Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives. Il n'est pas tenu des réparations dues à la vétusté ou à la force majeure ou résultant d'un vice de construction. »

B. LE DROIT À INDEMNISATION EN CAS DE NON-LIBÉRATION DES LIEUX²³

L'un des cas les plus fréquents de défaillance du preneur réside dans son refus ou sa négligence à libérer les lieux à l'expiration du bail. Cette situation porte atteinte aux droits patrimoniaux du bailleur, qui ne peut disposer librement de son bien ou en conclure un nouveau contrat. Le droit OHADA, conscient de cet enjeu, prévoit une indemnisation automatique pour le bailleur lésé.

Selon l'article 129 de l'Acte uniforme, toute occupation sans droit après la fin du bail donne lieu à une indemnité d'occupation, sans préjudice des dommages-intérêts que le bailleur pourrait réclamer. Cette indemnité n'est pas une reconduction tacite du bail, mais une sanction financière dissuasive visant à protéger le bailleur.

Ce mécanisme est essentiel à la préservation des revenus locatifs et à la planification de la gestion immobilière du propriétaire. Il renforce la position du bailleur face à un preneur de mauvaise foi ou négligent.

L'article 129 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Lorsque le preneur reste dans les lieux sans droit après l'expiration du bail, il est redevable d'une indemnité d'occupation sans préjudice des dommages-intérêts. »

SECTION II : L'INTERVENTION DU BAILLEUR ET LE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DU BAIL

Le bailleur ne peut rester passif face aux agissements du preneur pendant l'exécution du bail. Le droit OHADA lui reconnaît des moyens d'intervention et de contrôle pour assurer la bonne utilisation des locaux et prévenir toute dégradation de ses droits. Cette section examinera les prérogatives reconnues au bailleur durant le bail (Paragraphe I), ainsi que les mécanismes de sanction judiciaire ou contractuelle à sa disposition (Paragraphe II).

²³ Ibid., art. 129 : « Lorsque le preneur reste dans les lieux sans droit après l'expiration du bail, il est redevable d'une indemnité d'occupation sans préjudice des dommages-intérêts. »

PARAGRAPHE I : LES POUVOIRS D'INTERVENTION DU BAILLEUR EN COURS DE BAIL

Le bailleur dispose de prérogatives concrètes lui permettant d'intervenir en cours de contrat lorsque les obligations du preneur ne sont pas respectées. Cela comprend d'une part son droit de contrôle sur l'usage des lieux (A), et d'autre part les recours juridiques en cas d'inexécution (B).

A. LE DROIT DE CONTRÔLE ET D'INSPECTION DU BAILLEUR²⁴

Le contrat de bail à usage professionnel établit une relation continue entre les parties. Pendant toute la durée de la location, le bailleur conserve un droit de regard sur l'état des locaux et leur usage conformément aux stipulations du contrat.

Bien que le droit OHADA ne formule pas explicitement un droit d'inspection périodique, ce pouvoir découle logiquement de la combinaison de plusieurs dispositions, notamment celles sur l'usage conforme (art. 113) et l'interdiction d'usage abusif (art. 114). En effet, pour faire respecter ces obligations, le bailleur doit pouvoir constater d'éventuelles violations.

Ce droit de contrôle s'exerce dans le respect de la vie professionnelle du preneur. En pratique, le contrat peut prévoir des clauses d'inspection périodique, des visites techniques ou des constats contradictoires. Ces dispositifs renforcent la protection du bailleur face aux comportements dissimulés ou fautifs du locataire.

L'article 114 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

B. LES RECOURS EN CAS D'INEXÉCUTION

En cas de non-respect des obligations par le preneur — qu'il s'agisse de défaut d'entretien, de changement de destination ou d'impayé — le bailleur peut recourir à plusieurs mécanismes de réaction. Le plus classique est la **mise en demeure**, préalable indispensable à toute résiliation judiciaire, sauf clause contraire.

²⁴ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 114 : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

Le contrat peut également contenir une **clause résolutoire de plein droit**, comme l'autorise l'article 111 de l'Acte uniforme OHADA²⁵. Cette clause, si elle est régulièrement formulée, permet au bailleur de faire constater la résiliation du bail sans avoir à justifier d'une décision de justice préalable, dès lors qu'un manquement grave est prouvé.

L'intervention du juge reste néanmoins nécessaire pour évaluer la gravité de la faute, ou en cas de contestation par le preneur. Ces mécanismes contractuels renforcent la capacité du bailleur à défendre ses droits sans subir de longues procédures ou d'incertitudes juridiques.

L'article 111 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

PARAGRAPHE II : LES MÉCANISMES DE RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Lorsque le preneur manque gravement à ses obligations contractuelles, le bailleur dispose de plusieurs voies pour mettre fin au contrat. Il peut engager une procédure judiciaire devant les juridictions compétentes (A), ou mettre en œuvre une clause résolutoire expressément prévue dans le contrat (B). Ces mécanismes visent à protéger les intérêts patrimoniaux du bailleur et à garantir la disponibilité rapide de son bien.

A. LA RÉSILIATION JUDICIAIRE DU CONTRAT

En l'absence de clause spécifique, ou lorsque la gravité de la faute du preneur doit être appréciée par le juge, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du contrat. Cette voie suppose d'apporter la preuve d'un manquement sérieux tel qu'un usage abusif des locaux, un défaut de paiement persistant, une sous-location non autorisée, ou encore des dégradations importantes.

L'article 114 de l'Acte uniforme OHADA constitue le fondement de cette action, en autorisant le bailleur à saisir la juridiction compétente pour obtenir la rupture du contrat en cas d'usage abusif des lieux²⁶. Le juge, saisi par assignation, appréciera la réalité et la gravité

²⁵ Ibid., art. 111 : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

²⁶ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 114 : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

du manquement. S'il estime la demande fondée, il prononcera la résiliation avec effet immédiat ou à une date fixée.

Ce mécanisme offre une sécurité au bailleur, tout en garantissant les droits du preneur par le biais du contradictoire. Il est souvent utilisé lorsque les manquements sont répétés ou que le contrat ne prévoit pas de clause résolutoire.

L'article 114 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

B. LA RÉSILIATION CONVENTIONNELLE PAR CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le bailleur peut également prévoir dans le contrat une **clause résolutoire**, lui permettant de mettre fin automatiquement au bail en cas de non-exécution d'une obligation déterminée. Cette clause doit être claire, précise, et mentionner les fautes entraînant la résiliation : impayés de loyers, absence d'entretien, changement d'usage, etc.

L'article 111 de l'Acte uniforme OHADA reconnaît expressément la validité de cette clause²⁷. Sa mise en œuvre est conditionnée à l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti. Elle permet au bailleur d'éviter une procédure judiciaire longue et d'agir de manière rapide pour protéger son bien.

Toutefois, en cas de contestation ou de refus de libération des lieux par le preneur, le recours au juge peut s'avérer nécessaire pour faire constater la rupture et obtenir l'expulsion.

L'article 111 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

²⁷ Ibid., art. 111 : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

DEUXIÈME PARTIE : UNE PROTECTION RELATIVE DU BAILLEUR

La protection du bailleur dans le cadre du bail à usage professionnel, bien qu'organisée par le droit OHADA, connaît de nombreuses limitations. Celles-ci s'expliquent par la volonté du législateur communautaire de protéger les intérêts économiques du preneur, en particulier sa stabilité professionnelle. Cette deuxième partie se propose d'examiner les restrictions imposées à la liberté contractuelle du bailleur, notamment lors du renouvellement du bail (Chapitre I), et d'envisager les perspectives d'adaptation de ce régime (Chapitre II).

CHAPITRE I : LES LIMITES LÉGALES À LA LIBERTÉ DU BAILLEUR

Ce chapitre met en lumière les principales entraves à la pleine expression des droits du bailleur. Ces limitations sont principalement liées à l'encadrement du renouvellement du contrat (Section I), ainsi qu'aux restrictions contractuelles et légales imposées à la gestion de son bien (Section II).

SECTION I : L'ENCADREMENT DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

La fin du contrat de bail ne signifie pas nécessairement la restitution des lieux au bailleur. En vertu du droit OHADA, le preneur bénéficie d'un droit quasi-automatique au renouvellement, sauf en cas de motifs graves ou sous réserve du paiement d'une indemnité d'éviction. Cette section analysera d'abord le principe même de ce droit (Paragraphe I), avant de s'attarder sur les conditions strictes dans lesquelles il peut être refusé (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LE PRINCIPE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL PROFESSIONNEL

Le droit au renouvellement est l'une des protections les plus marquantes du régime OHADA en faveur du preneur. Il limite fortement la liberté du bailleur de récupérer son bien à l'expiration du contrat. Ce paragraphe analysera d'abord le mécanisme de reconduction prévu par les textes (A), puis la logique de protection du preneur qui sous-tend ce droit (B).

A. LA RECONDUCTION AUTOMATIQUE DU BAIL

En droit OHADA, le renouvellement du bail professionnel est de droit pour le preneur qui a respecté ses obligations et souhaite poursuivre son activité. Le bailleur ne peut s'opposer à ce renouvellement que dans des cas expressément prévus. Ce mécanisme est défini à l'article 124 de l'AUDCG, qui consacre le droit au renouvellement comme une disposition d'ordre public²⁸.

Cette reconduction s'opère généralement à des conditions identiques, sauf accord contraire. En l'absence de réponse claire du bailleur dans les délais requis, le silence de ce dernier peut être interprété comme une acceptation tacite du renouvellement. Le preneur bénéficie ainsi d'un cadre favorable à la stabilité de son activité.

L'article 124 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur a droit au renouvellement du bail. Toute clause contraire est réputée non écrite. ».

B. LES INTÉRÊTS PROTÉGÉS DU PRENEUR

Le fondement du droit au renouvellement repose sur la nécessité de garantir au preneur une stabilité dans l'exploitation de son activité professionnelle. Ce droit protège la continuité du fonds de commerce ou de la clientèle attachée au local, et évite au professionnel de subir une rupture brutale et préjudiciable à son équilibre économique.

Le droit OHADA renforce cette protection en obligeant le bailleur à notifier son refus de renouvellement dans un délai précis, fixé par l'article 125 de l'AUDCG²⁹. Ce formalisme obligatoire constitue un garde-fou contre les décisions unilatérales ou arbitraires. De plus, le bailleur est tenu de respecter un délai de préavis, sous peine de reconduction tacite du contrat.

L'article 125 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « Le bailleur doit notifier au preneur, au moins six mois avant le terme du bail, son intention de ne pas le renouveler. À défaut, le bail est renouvelé pour une durée équivalente à celle initialement prévue. »

²⁸ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 124 : « Le preneur a droit au renouvellement du bail. Toute clause contraire est réputée non écrite. »

²⁹ Ibid., art. 125 : « Le bailleur doit notifier au preneur, au moins six mois avant le terme du bail, son intention de ne pas le renouveler. À défaut, le bail est renouvelé pour une durée équivalente à celle initialement prévue. »

PARAGRAPHE II : LES CONDITIONS RESTRICTIVES DU REFUS DE RENOUELEMENT

Même si le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement, ce droit n'est pas absolu. Le bailleur conserve la possibilité de s'y opposer, mais sous des conditions strictement encadrées par la loi. Cette faculté repose d'une part sur l'existence de motifs graves et légitimes (A), et d'autre part sur l'obligation de verser une indemnité d'éviction en l'absence de tels motifs (B).

A. LES MOTIFS GRAVES ET LÉGITIMES ADMIS PAR LA JURISPRUDENCE

L'Acte uniforme OHADA autorise le bailleur à refuser le renouvellement du bail lorsqu'il justifie d'un **motif grave et légitime**. Il peut s'agir par exemple d'un usage non conforme du local, de dégradations importantes, d'impayés persistants ou d'un trouble causé dans l'immeuble. Ces motifs sont appréciés souverainement par les juridictions compétentes, au cas par cas.

Cette exception est consacrée à l'article 126 de l'Acte uniforme, qui permet au bailleur d'opposer un refus sans indemnité dans de tels cas³⁰. Toutefois, la jurisprudence impose une interprétation stricte de cette disposition : la faute du preneur doit être établie et suffisamment grave pour justifier la non-reconduction du contrat. À défaut, le bailleur s'expose à des sanctions civiles.

L'article 126 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le bailleur peut refuser le renouvellement sans être tenu au paiement d'une indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif grave et légitime. »

B. L'OBLIGATION DE VERSER UNE INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Lorsque le bailleur refuse de renouveler le bail sans motif grave ou légitime, il est tenu de verser au preneur une **indemnité d'éviction**. Cette indemnité vise à compenser le préjudice subi par le preneur du fait de la perte de son droit au renouvellement et de son exploitation économique.

³⁰ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 126 : « Le bailleur peut refuser le renouvellement sans être tenu au paiement d'une indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif grave et légitime. »

L'article 127 de l'AUDCG encadre ce principe en précisant que l'indemnité est due sauf cas d'exception³¹. Elle couvre non seulement la valeur du fonds de commerce, mais aussi les frais de déménagement, de réinstallation et la perte de clientèle. Le montant est souvent discuté devant les juridictions commerciales lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre à l'amiable.

Cette obligation financière constitue une **limite sérieuse à la liberté du bailleur** de reprendre son bien. Elle l'oblige à arbitrer entre la volonté de récupérer son immeuble et la capacité à indemniser financièrement le locataire. Cette contrainte, bien qu'équilibrante du point de vue du preneur, peut être lourde pour certains propriétaires.

L'article 127 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « En dehors des cas prévus à l'article 126, le bailleur qui refuse le renouvellement est tenu de verser une indemnité d'éviction au preneur. »

SECTION II : LA RESTRICTION DE LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE DU BAILLEUR

En consacrant des protections accrues au preneur, le droit OHADA introduit des restrictions à la liberté contractuelle du bailleur, notamment en matière de transmission du contrat à des tiers. Cette section analysera les effets de la transmission du bail par cession ou succession (Paragraphe I), puis les implications juridiques de la sous-location et leurs conséquences pour le bailleur (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LA TRANSMISSION DU BAIL À DES TIERS

Le contrat de bail professionnel, bien qu'intuitu personae, peut dans certaines conditions être transmis à des tiers. Cette possibilité constitue une limite à la liberté du bailleur, qui ne peut toujours s'opposer à la continuation du bail avec une autre personne.

A. LA CESSION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

Le preneur a la possibilité de céder le contrat de bail à un tiers, sous réserve du respect des clauses contractuelles et de l'information du bailleur. L'article 120 de l'Acte uniforme

³¹ Ibid., art. 127 : « En dehors des cas prévus à l'article 126, le bailleur qui refuse le renouvellement est tenu de verser une indemnité d'éviction au preneur. »

OHADA pose le principe que la cession du bail est licite sauf clause contraire expressément prévue dans le contrat³².

Cette faculté peut entraîner un changement d'occupant et d'usage des lieux sans que le bailleur n'en ait pleinement la maîtrise. Pour cette raison, il est recommandé aux bailleurs d'insérer des clauses interdisant ou conditionnant toute cession à leur autorisation écrite préalable.

L'article 120 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le bail peut être cédé sauf clause contraire. »

B. LA TRANSMISSION POUR CAUSE DE DÉCÈS OU SUCCESSION

En cas de décès du preneur, le bail ne prend pas automatiquement fin. L'article 121 de l'AUDCG prévoit que le contrat est transmis aux héritiers ou ayants droit du preneur, sauf clause résolutoire contraire³³. Cette disposition permet d'assurer la continuité de l'activité professionnelle ou du patrimoine, mais elle restreint la faculté du bailleur de récupérer son bien.

En pratique, cette transmission est parfois source de contentieux, notamment lorsque les héritiers ne poursuivent pas l'activité professionnelle ou ne remplissent pas les conditions initiales du contrat. Toutefois, le bailleur ne peut contester cette transmission que dans les conditions strictes prévues par la loi.

L'article 121 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « En cas de décès du preneur, le bail est transmis à ses héritiers ou ayants droit sauf clause contraire. »

PARAGRAPHE II : LES EFFETS DE LA SOUS-LOCATION ET DE LA CESSIION

En plus de la transmission du bail pour cause de décès ou par cession, le preneur peut également décider de sous-louer tout ou partie du local. Toutefois, cette faculté est encadrée par l'Acte uniforme OHADA afin de garantir les droits du bailleur. Ce paragraphe examinera

³² Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 120 : « Le bail peut être cédé sauf clause contraire. »

³³ Ibid., art. 121 : « En cas de décès du preneur, le bail est transmis à ses héritiers ou ayants droit sauf clause contraire. »

d'une part le régime juridique applicable à la sous-location (A), et d'autre part ses effets concrets sur le bailleur ainsi que les recours dont il dispose (B).

A. LE RÉGIME JURIDIQUE DE LA SOUS-LOCATION

La sous-location est une opération par laquelle le preneur, sans se défaire du contrat principal, met temporairement à disposition du local à un tiers, appelé sous-locataire. L'article 122 de l'Acte uniforme OHADA autorise la sous-location sauf clause contraire, tout en exigeant que le bailleur en soit informé³⁴.

Cette liberté est néanmoins encadrée. En effet, l'accord exprès ou tacite du bailleur est nécessaire pour que la sous-location soit valable. De plus, le contrat principal entre bailleur et preneur reste en vigueur, ce qui signifie que le preneur reste responsable vis-à-vis du bailleur pour tous les actes du sous-locataire. En cas de trouble ou de défaut de paiement, le bailleur peut agir directement contre le preneur.

L'article 122 de l'Acte uniforme OHADA stipule que : « Le preneur peut sous-louer tout ou partie du local sauf clause contraire. Il doit en informer le bailleur. »

B. LES CONSÉQUENCES POUR LE BAILLEUR ET LES RECOURS POSSIBLES

La sous-location et la cession du bail peuvent produire des effets préjudiciables pour le bailleur, en modifiant indirectement l'identité de l'occupant ou l'usage des locaux. Toutefois, l'article 123 de l'AUDCG reconnaît au bailleur des recours en cas de non-respect des clauses contractuelles³⁵.

Le bailleur peut ainsi demander la résiliation du contrat s'il démontre que la sous-location a été effectuée sans autorisation ou que le nouvel occupant exerce une activité incompatible avec la destination prévue du local. En cas de cession ou sous-location non déclarée, il peut aussi réclamer une indemnité ou engager la responsabilité du preneur.

³⁴ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 122 : « Le preneur peut sous-louer tout ou partie du local sauf clause contraire. Il doit en informer le bailleur. »

³⁵ Ibid., art. 123 : « En cas de cession ou de sous-location irrégulière, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou l'indemnisation du préjudice subi. »

Enfin, la jurisprudence rappelle que le bailleur reste tiers à la relation entre le preneur et le sous-locataire, sauf stipulation expresse du contraire. Cela signifie qu'il ne peut être tenu à des obligations contractuelles envers le sous-locataire, sauf engagement volontaire.

L'article 123 de l'Acte uniforme OHADA dispose que : « En cas de cession ou de sous-location irrégulière, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou l'indemnisation du préjudice subi. »

CHAPITRE II : VERS UN RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DU BAILLEUR

Face aux déséquilibres observés dans l'application du régime du bail professionnel, une réflexion s'impose quant à l'opportunité d'un réajustement législatif ou contractuel. Ce chapitre mettra en lumière les principales failles du droit positif (Section I), avant de proposer des pistes d'amélioration visant à rééquilibrer les rapports contractuels (Section II).

SECTION I : LES INSUFFISANCES ACTUELLES DU DROIT POSITIF

Malgré l'apparente clarté des textes, le régime du bail professionnel présente plusieurs lacunes qui compromettent l'effectivité des droits du bailleur. Ces limites concernent notamment l'inefficacité de certaines clauses de protection (Paragraphe I), ainsi que la complexité de certaines situations juridiques sensibles, comme la transmission du bail ou la libération des lieux (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : L'INEFFECTIVITÉ DE CERTAINES CLAUSES PROTECTRICES

Ce paragraphe s'attarde sur deux grandes limites pratiques : l'insuffisance des sanctions juridiques disponibles pour faire respecter les droits du bailleur (A) et les lourdeurs judiciaires qui freinent l'exécution rapide des décisions de résiliation (B).

A. L'INSUFFISANCE DES SANCTIONS EN CAS DE MANQUEMENT GRAVE

Bien que l'Acte uniforme OHADA reconnaisse au bailleur la possibilité d'insérer une clause résolutoire ou de demander la résiliation judiciaire du contrat, les sanctions prévues restent souvent théoriques dans leur mise en œuvre. L'article 111 autorise expressément l'inclusion d'une clause résolutoire dans le contrat de bail : « **Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine.** »³⁶ Cependant, cette disposition repose entièrement sur l'initiative des parties et n'impose aucune conséquence automatique en cas de manquement du preneur. Sa mise en œuvre nécessite une procédure préalable (souvent une mise en demeure) et peut être contestée devant le juge, ce qui en limite la portée pratique.

³⁶ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 111 : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

Même en présence d'un usage abusif des locaux, d'un défaut d'entretien manifeste ou d'impayés répétés, il est rare que les juridictions ordonnent rapidement la rupture du contrat. Le bailleur doit démontrer le caractère « grave » de la faute, ce qui ouvre la porte à une appréciation subjective. Le manque de clarté sur les seuils de gravité, combiné à l'absence de sanction automatique, rend les clauses protectrices peu dissuasives.

B. LES LENTEURS JUDICIAIRES DANS LES PROCÉDURES DE RÉSILIATION

L'article 114 de l'AUDCG prévoit que : « **Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail.** »³⁷

Cependant, le texte ne fixe aucun délai pour la procédure ni n'impose de cadre accéléré pour les litiges relatifs à la résiliation. En pratique, les tribunaux mettent souvent plusieurs mois à statuer, même lorsque le manquement du preneur est évident.

Durant cette période, le bailleur reste juridiquement lié au contrat et se voit privé de la jouissance de son bien sans contrepartie. Cette situation est particulièrement problématique lorsque le preneur demeure dans les lieux sans droit ni titre et multiplie les recours dilatoires. La lenteur des procédures affaiblit considérablement la portée des protections prévues par l'article 114 et contribue à créer un déséquilibre structurel dans les relations contractuelles.

PARAGRAPHE II : LA COMPLEXITÉ DES CAS DE TRANSMISSION OU DE LIBÉRATION DES LIEUX

Au-delà de l'exécution du bail et de ses clauses protectrices, la fin du contrat ou sa transmission à des tiers soulève des problématiques particulières. En l'absence de dispositifs clairs, ces situations génèrent souvent des incertitudes juridiques ou des conflits d'interprétation, qui affectent les droits du bailleur. Ce paragraphe examine les difficultés spécifiques liées à la succession du preneur ou à la cession du bail (A), ainsi que le vide juridique existant concernant la démolition ou la rénovation des locaux loués (B).

³⁷ Ibid., art. 114 : « Le preneur est tenu d'user du local loué raisonnablement. En cas d'usage abusif, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail. »

A. LES DIFFICULTÉS EN CAS DE SUCCESSION OU TRANSMISSION

Le décès du preneur n'entraîne pas la cessation automatique du bail. L'article 121 de l'Acte uniforme OHADA prévoit que le contrat est transmis à ses héritiers ou ayants droit, sauf clause contraire : « **En cas de décès du preneur, le bail est transmis à ses héritiers ou ayants droit sauf clause contraire.** »³⁸

Cette disposition, bien qu'animée par une volonté de continuité, engendre une insécurité juridique et une perte de contrôle pour le bailleur. En effet, il peut se retrouver lié à des personnes avec lesquelles il n'a jamais contracté, parfois sans même être informé officiellement du décès du preneur. En l'absence de clause spécifique de résiliation pour décès, cette transmission s'impose à lui, même si les héritiers ne remplissent pas les conditions économiques ou professionnelles initialement exigées.

La situation devient encore plus complexe en cas d'indivision successorale ou de conflit entre héritiers, retardant la désignation du successeur effectif dans les locaux. Le bailleur subit alors les conséquences d'un vide juridique sur la qualité du nouvel occupant, sans pouvoir exercer librement son droit de reprise.

B. L'ABSENCE DE CADRE CLAIR POUR LES CAS DE DÉMOLITION/RÉNOVATION

La législation OHADA n'encadre pas explicitement les cas de résiliation de bail pour cause de travaux majeurs, rénovation ou démolition de l'immeuble. Cette lacune représente une limite importante pour les bailleurs qui souhaitent reprendre leur bien pour y réaliser des aménagements lourds.

L'article 129 de l'AUDCG prévoit simplement qu'en cas d'occupation sans droit après l'expiration du bail, le preneur est redevable d'une indemnité d'occupation : « **Lorsque le preneur reste dans les lieux sans droit après l'expiration du bail, il est redevable d'une indemnité d'occupation sans préjudice des dommages-intérêts.** »³⁹

³⁸ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 121 : « En cas de décès du preneur, le bail est transmis à ses héritiers ou ayants droit sauf clause contraire. »

³⁹ Ibid., art. 129 : « Lorsque le preneur reste dans les lieux sans droit après l'expiration du bail, il est redevable d'une indemnité d'occupation sans préjudice des dommages-intérêts. »

Mais ce texte ne traite pas des cas où le bailleur, pendant la période contractuelle, souhaite résilier le bail pour effectuer une démolition ou une réhabilitation complète du bâtiment.

En l'absence de disposition spécifique à ce sujet, les bailleurs doivent soit insérer des clauses anticipatrices dans le contrat, soit engager une procédure judiciaire incertaine pour récupérer leur bien. Ce vide juridique place le bailleur dans une situation désavantageuse, notamment en cas de nécessité de mise aux normes techniques, d'insalubrité ou de restructuration immobilière.

SECTION II : LES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION DU RÉGIME JURIDIQUE

L'analyse des insuffisances du régime actuel met en évidence la nécessité d'ajustements normatifs et pratiques en faveur d'un meilleur équilibre contractuel. Cette section s'inscrit dans une démarche de proposition en présentant, d'une part, des recommandations concrètes d'ordre contractuel et législatif (Paragraphe I) et, d'autre part, le rôle des acteurs juridiques et administratifs dans la régulation du bail professionnel (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : RECOMMANDATIONS POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DU BAILLEUR

Ce paragraphe formule deux axes majeurs d'amélioration : d'une part, la nécessité pour les bailleurs de mieux rédiger les contrats à travers des clauses types renforcées (A), et d'autre part, l'opportunité d'une réforme de l'Acte uniforme OHADA pour y introduire de nouvelles garanties explicites (B).

A. RENFORCEMENT DES CLAUSES CONTRACTUELLES TYPES

Une première piste d'amélioration réside dans l'élaboration de **clauses contractuelles types** mieux encadrées juridiquement, à l'image de ce qui existe en matière de baux d'habitation ou de baux commerciaux dans certains États de droit écrit.

Le bailleur devrait pouvoir insérer des **clauses résolutoires automatiques**, des **clauses d'indexation obligatoire du loyer**, ou encore des **clauses de résiliation pour motifs d'intérêt économique légitime** (reconstruction, vente, changement d'usage).

Ces stipulations, déjà prévues par l'article 111 de l'Acte uniforme OHADA⁴⁰, gagneraient à être encadrées par un guide ou un modèle contractuel validé par les juridictions nationales.

La généralisation de telles clauses permettrait non seulement d'unifier les pratiques, mais aussi de prévenir les contentieux grâce à une meilleure prévisibilité des obligations contractuelles. Cela impliquerait également une **formation accrue des bailleurs et preneurs** sur les enjeux juridiques de ces clauses.

B. INTRODUCTION DE NOUVELLES GARANTIES DANS L'ACTE UNIFORME OHADA

Au-delà de l'approche contractuelle, une révision partielle de l'Acte uniforme OHADA sur le droit commercial général pourrait être envisagée afin d'y intégrer **des dispositions protectrices spécifiques au bailleur**. Parmi les propositions possibles :

- Créer une **procédure accélérée de résiliation judiciaire** en cas d'inexécution manifeste du preneur (impayés, usage abusif, troubles) ;
- Rendre obligatoire un **délai de libération des lieux** en cas de non-renouvellement, avec sanctions automatiques ;
- Préciser les droits du bailleur en cas de **travaux lourds, démolition ou restructuration**, aujourd'hui non couverts expressément ;
- Introduire une **indemnité de compensation** à verser au bailleur en cas de retard injustifié de libération des lieux par le preneur.

Ces garanties viendraient **compléter les articles 114, 115 et 129 de l'AUDCG**, actuellement centrés sur la protection du preneur, et permettraient de **rééquilibrer les relations contractuelles** en reconnaissant les droits légitimes du bailleur à exploiter ou reprendre librement son bien.

⁴⁰ Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté le 15 décembre 2010, art. 111 : « Le contrat peut contenir une clause résolutoire de plein droit dans les cas qu'il détermine. »

PARAGRAPHE II : LE RÔLE DES ACTEURS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS

L'amélioration de la protection du bailleur dans le cadre du bail à usage professionnel ne saurait se limiter à une réforme des textes. Elle implique également l'engagement actif des institutions judiciaires et administratives. Ce paragraphe analysera, d'une part, le rôle essentiel du juge dans la régulation des rapports contractuels et la répartition équitable des obligations (A), et d'autre part, la contribution potentielle de l'administration publique à travers le Code ivoirien de la Construction et de l'Habitat (B).

A. L'APPUI DU JUGE DANS LA RÉPARTITION ÉQUITABLE DES OBLIGATIONS

Dans la pratique, le juge commercial joue un rôle central dans l'interprétation et l'équilibre des clauses du contrat de bail professionnel. À défaut de textes clairs ou en présence de lacunes légales, c'est lui qui doit trancher les litiges en veillant à une application raisonnable du droit, au regard des intérêts du bailleur et du preneur.

Cet appui judiciaire se manifeste notamment dans l'appréciation du **caractère grave et légitime** d'un manquement invoqué par le bailleur (cf. art. 126 AUDCG), dans la fixation des **indemnités d'occupation** (cf. art. 129), ou encore dans l'interprétation des **clauses résolutoires** (cf. art. 111). Le juge peut ainsi favoriser une application équilibrée des sanctions en cas de contentieux et éviter que le bailleur ne soit indéfiniment privé de l'usage ou des revenus de son bien.

Toutefois, cette intervention reste ponctuelle et dépend largement de la qualité des arguments présentés. Il est donc souhaitable de renforcer la **formation des magistrats spécialisés** et de promouvoir une **jurisprudence cohérente** dans les litiges liés aux baux à usage professionnel.

B. L'INTERVENTION DE L'ADMINISTRATION VIA LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Outre le juge, l'administration ivoirienne détient un pouvoir régulateur essentiel à travers les instruments d'aménagement urbain et les normes techniques imposées aux constructions. Le **Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)**, adopté par la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019, fournit un cadre d'intervention indirect mais structurant sur les

conditions d'utilisation, de transformation ou de rénovation des immeubles à usage professionnel.

L'article 4 du Code définit l'objectif de développement durable du cadre bâti et la protection du droit de propriété⁴¹. En garantissant aux propriétaires la liberté d'user et de disposer de leurs biens dans le respect des normes, ce texte offre une base complémentaire pour **autoriser des travaux de réhabilitation**, des **changements d'affectation**, ou des **démolitions contrôlées**, parfois nécessaires à la rentabilisation du bien.

Par ailleurs, une meilleure coordination entre l'administration foncière, les collectivités territoriales et les juridictions commerciales permettrait de fluidifier les procédures administratives liées à la résiliation ou à la reconversion de locaux professionnels. Cette dynamique institutionnelle serait favorable à une **meilleure effectivité du droit de reprise** du bailleur.

⁴¹ République de Côte d'Ivoire, *Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat*, art. 4 : « Le droit de propriété est garanti dans les conditions fixées par la loi. L'usage des sols, des constructions et des logements doit respecter les exigences de salubrité, de sécurité, de durabilité et de développement durable. »

CONCLUSION GENERALE

Le contrat de bail à usage professionnel occupe une place stratégique dans la vie économique, en encadrant juridiquement les relations entre propriétaires et exploitants d'activités non commerciales. Dans l'espace OHADA, et notamment en Côte d'Ivoire, ce contrat est régi par les dispositions du Livre VI de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, auxquelles s'ajoutent certains apports du droit interne, notamment à travers le Code de la Construction et de l'Habitat.

L'objectif de ce mémoire était d'analyser la portée réelle des mécanismes juridiques consacrés à la protection du bailleur, souvent relégué au second plan au profit du preneur, pourtant mieux encadré dans les textes. À partir d'un examen approfondi de la législation, de la jurisprudence, et de la doctrine en droit OHADA, il ressort que **la protection du bailleur demeure effective mais incomplète.**

Dans une **première partie**, nous avons mis en évidence les différentes garanties prévues au profit du bailleur, notamment lors de la **conclusion** du contrat (conditions de validité, clauses essentielles, dépôt de garantie) ainsi que lors de son **exécution** (respect de l'usage, obligation d'entretien, pouvoir de résiliation). Ces dispositions offrent une base de sécurité juridique et économique, mais elles reposent largement sur la capacité du bailleur à rédiger un contrat solide et à saisir la justice en cas de litige.

Dans une **deuxième partie**, nous avons montré les **limites substantielles du régime actuel**, particulièrement en matière de **renouvellement obligatoire du bail**, de **transmission imposée en cas de décès**, de **sous-location non maîtrisée**, ou encore de **lenteur des procédures judiciaires** en cas de contentieux. Le droit positif, dans sa configuration actuelle, tend à privilégier la stabilité de l'activité professionnelle du preneur, parfois au détriment du droit de propriété du bailleur.

Face à cette situation, des pistes d'amélioration ont été proposées :

- Un **renforcement des clauses types contractuelles**, permettant une meilleure anticipation des risques locatifs ;
- L'**introduction de nouvelles garanties légales** dans l'Acte uniforme OHADA pour faciliter la résiliation ou la reprise du bien ;

- Une **implication renforcée du juge** dans la répartition équitable des obligations, ainsi qu'un **rôle accru de l'administration** à travers le Code de la Construction et de l'Habitat.

En somme, la protection du bailleur dans le bail à usage professionnel reste un enjeu majeur pour l'équilibre contractuel. Il ne s'agit pas de remettre en cause les acquis du droit OHADA en matière de sécurisation de l'activité du preneur, mais plutôt de **favoriser une lecture plus équilibrée et plus dynamique du contrat**, à la lumière des évolutions économiques et des besoins pratiques des propriétaires.

Une réforme ciblée des textes, combinée à une meilleure pratique contractuelle et à une jurisprudence cohérente, permettrait à terme d'instaurer une relation locative plus juste, plus transparente et juridiquement plus efficace.

BIBLIOGRAPHIE

I. TEXTES JURIDIQUES

- Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), *Acte uniforme relatif au droit commercial général*, adopté à Lomé (Togo) le 15 décembre 2010, entré en vigueur le 15 mai 2011.
- République de Côte d'Ivoire, *Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat*, Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire, juillet 2019.

II. OUVRAGES ET ÉTUDES JURIDIQUES

- SANOU Tonssira, *La transmission du bail professionnel en droit OHADA*, Revue Afrilex, 2022.
- DIBAS Franck, *L'autonomie du bail à usage professionnel renouvelé en droit OHADA*, Revue Afrilex, 2020.
- CISHUGI Justin Iragi, *La conclusion et l'exécution du contrat de bail à usage professionnel en droit OHADA*, Mémoire de Master, Université de Goma, 2022.

III. MÉMOIRES CONSULTÉS EN LIGNE

- MEMOIREONLINE, *La réglementation du bail à usage professionnel en droit des affaires OHADA – Cas du droit au renouvellement*, 2020.
https://www.memoireonline.com/03/20/11642/m_La-reglementation-du-bail--usage-professionnel-en-droit-des-affaires-OHADA-Cas-du-droit-au-renou.html
- MEMOIREONLINE, *Le juge et le contrat de bail à usage professionnel en droit OHADA*, 2023.
https://www.memoireonline.com/03/23/13960/m_Le-juge-et-le-contrat-de-bail--usage-professionnel-en-droit-OHADA.html

TABLE DES MATIERES

DEDICACE.....	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ABREVIATIONS	IV
INTRODUCTION GENERALE.....	1
PREMIÈRE PARTIE : UNE PROTECTION EFFECTIVE DU BAILLEUR	4
CHAPITRE I : LA PROTECTION DU BAILLEUR LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL.....	4
SECTION I : LES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CADRE JURIDIQUE OHADA.....	4
PARAGRAPHE I : LE RÉGIME JURIDIQUE ET LES CONDITIONS DE VALIDITÉ DU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL	4
A. LA NATURE JURIDIQUE DU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL	4
B. LES CONDITIONS D'APPLICATION DU RÉGIME OHADA.....	5
PARAGRAPHE II : LES CONDITIONS DE VALIDITÉ ET LES MENTIONS CONTRACTUELLES OBLIGATOIRES	7
A. LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT DE BAIL.....	7
B. LES CLAUSES ESSENTIELLES PROTÉGEANT LE BAILLEUR	8
SECTION II : LES OBLIGATIONS INITIALES DU PRENEUR	9
PARAGRAPHE I : LE LOYER ET LA CLAUSE DE RÉVISION	9
A. LE PRINCIPE DE LIBRE FIXATION DU LOYER	9
B. LES MODALITÉS DE RÉVISION DU LOYER.....	10
PARAGRAPHE II : LES GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES DU LOCATAIRE	10
A. LE DÉPÔT DE GARANTIE COMME MÉCANISME DE PRÉCAUTION.....	10
B. LES CAUTIONS ET AUTRES SÛRETÉS CONTRACTUELLES.....	11
CHAPITRE II : LA PROTECTION DU BAILLEUR PENDANT L'EXÉCUTION DU BAIL.....	12

SECTION I : L'EXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DU LOCATAIRE	12
PARAGRAPHE I : L'OBLIGATION DE JOUISSANCE PAISIBLE ET CONFORME DES LIEUX LOUÉS	12
A. LE RESPECT DE L'USAGE PRÉVU AU CONTRAT.....	12
B. LES LIMITES D'UTILISATION ET SANCTIONS EN CAS D'ABUS.....	13
PARAGRAPHE II : L'ENTRETIEN DES LOCAUX ET LES SANCTIONS EN CAS DE DÉFAILLANCE.....	14
A. LES RÉPARATIONS LOCATIVES ET OBLIGATIONS D'ENTRETIEN	14
B. LE DROIT À INDEMNISATION EN CAS DE NON-LIBÉRATION DES LIEUX	15
SECTION II : L'INTERVENTION DU BAILLEUR ET LE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DU BAIL	15
PARAGRAPHE I : LES POUVOIRS D'INTERVENTION DU BAILLEUR EN COURS DE BAIL	16
A. LE DROIT DE CONTRÔLE ET D'INSPECTION DU BAILLEUR	16
B. LES RECOURS EN CAS D'INEXÉCUTION	16
PARAGRAPHE II : LES MÉCANISMES DE RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU BAILLEUR.....	17
A. LA RÉSILIATION JUDICIAIRE DU CONTRAT	17
B. LA RÉSILIATION CONVENTIONNELLE PAR CLAUSE RÉSOLUTOIRE	18
DEUXIÈME PARTIE : UNE PROTECTION RELATIVE DU BAILLEUR.....	19
CHAPITRE I : LES LIMITES LÉGALES À LA LIBERTÉ DU BAILLEUR	19
SECTION I : L'ENCADREMENT DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL ..	19
PARAGRAPHE I : LE PRINCIPE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL PROFESSIONNEL.....	19
A. LA RECONDUCTION AUTOMATIQUE DU BAIL	20
B. LES INTÉRÊTS PROTÉGÉS DU PRENEUR	20

PARAGRAPHE II : LES CONDITIONS RESTRICTIVES DU REFUS DE RENOUVELLEMENT.....	21
A. LES MOTIFS GRAVES ET LÉGITIMES ADMIS PAR LA JURISPRUDENCE	21
B. L'OBLIGATION DE VERSER UNE INDEMNITÉ D'ÉVICTION.....	21
SECTION II : LA RESTRICTION DE LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE DU BAILLEUR	22
PARAGRAPHE I : LA TRANSMISSION DU BAIL À DES TIERS.....	22
A. LA CESSIION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE.....	22
B. LA TRANSMISSION POUR CAUSE DE DÉCÈS OU SUCCESSION	23
PARAGRAPHE II : LES EFFETS DE LA SOUS-LOCATION ET DE LA CESSIION	23
A. LE RÉGIME JURIDIQUE DE LA SOUS-LOCATION	24
B. LES CONSÉQUENCES POUR LE BAILLEUR ET LES RECOURS POSSIBLES	24
CHAPITRE II : VERS UN RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DU BAILLEUR	26
SECTION I : LES INSUFFISANCES ACTUELLES DU DROIT POSITIF.....	26
PARAGRAPHE I : L'INEFFECTIVITÉ DE CERTAINES CLAUSES PROTECTRICES	26
A. L'INSUFFISANCE DES SANCTIONS EN CAS DE MANQUEMENT GRAVE	26
B. LES LENTEURS JUDICIAIRES DANS LES PROCÉDURES DE RÉSILIATION	27
PARAGRAPHE II : LA COMPLEXITÉ DES CAS DE TRANSMISSION OU DE LIBÉRATION DES LIEUX.....	27
A. LES DIFFICULTÉS EN CAS DE SUCCESSION OU TRANSMISSION	28
B. L'ABSENCE DE CADRE CLAIR POUR LES CAS DE DÉMOLITION/RÉNOVATION	28
SECTION II : LES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION DU RÉGIME JURIDIQUE	29
PARAGRAPHE I : RECOMMANDATIONS POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DU BAILLEUR	29

A. RENFORCEMENT DES CLAUSES CONTRACTUELLES TYPES.....	29
B. INTRODUCTION DE NOUVELLES GARANTIES DANS L'ACTE UNIFORME OHADA	30
PARAGRAPHE II : LE RÔLE DES ACTEURS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS	31
A. L'APPUI DU JUGE DANS LA RÉPARTITION ÉQUITABLE DES OBLIGATIONS	31
B. L'INTERVENTION DE L'ADMINISTRATION VIA LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT	31
CONCLUSION GENERALE	33
BIBLIOGRAPHIE	35
TABLE DES MATIERES.....	36