

"Dans les deux mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extra-judiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse le renouvellement.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'exploit de notification de la réponse du bailleur doit contenir reproduction des termes de l'article 595".

L'article 595 est ainsi rédigé :

"Faute d'accord sur toutes les modalités du nouveau bail dans les deux mois de la notification de la demande de renouvellement, le bailleur et le preneur comparaitront obligatoirement, quelles que soient les raisons pour lesquelles l'accord n'est pas réalisé et quel que 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".

Paragraphe III

Option du bailleur :

Le processus du renouvellement, ne crée pas l'obligation pour le bailleur de consentir au renouvellement du bail.

Le bailleur bénéficie d'une option. Il peut :

- soit accueillir la demande et renouveler le bail aux conditions fixées amiablement ou par ordonnance du juge ;
- soit refuser la demande et, s'il n'a pas de motifs légitimes de refus, payer l'indemnité d'éviction en compensation du préjudice causé.

Mais cette option n'existe que si le preneur ou ses ayants-droit remplit les conditions relatives à la durée d'exploitation du fonds fixées par l'article 587 et qui sont nécessaires à la légitimité de la demande. Dans le cas contraire, le bailleur n'a pas à exercer d'option. Il n'a pas à accepter la demande de renouvellement et son refus n'entraîne pas le paiement d'une indemnité d'éviction.

Si, croyant à tort, que le locataire remplit les conditions exigées et étant persuadé du droit au renouvellement, il a offert le renouvellement ou le paiement d'une indemnité d'éviction, la convention ainsi intervenue est radicale-

ment viciée et frappée de

nullité par l'erreur de fait ou de droit ainsi commise, une telle erreur étant une cause de nullité lorsqu'elle porte sur la cause ou le motif déterminant de la convention, l'erreur portant, en cas d'acceptation du renouvellement, sur l'existence du droit au renouvellement, et, en cas de paiement de l'indemnité d'éviction, sur l'existence d'une obligation légale de réparer le préjudice.

Premier terme de l'option

Renouvellement du bail

L'acceptation par le bailleur de renouveler le bail peut être soit implicite soit expresse.

Acceptation implicite

Elle peut résulter :

- a) du silence gardé par le bailleur pendant le délai de deux mois à compter de la signification de la demande de renouvellement du preneur (2^e alinéa de l'article 594) ;
- b) de l'ordonnance de défaut rendue contre le bailleur par suite de sa non comparution à l'audience de conciliation, par le juge conciliateur, sauf opposition de sa part (article 596, 4^o, c) ;
- c) du non paiement, dans le délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance fixant l'indemnité d'éviction, du montant de cette indemnité. Le bail est alors renouvelé pour la durée légale de trois années aux clauses et conditions antérieures, sauf en ce qui concerne le loyer qui est fixé, après expertise, par le juge conciliateur en cas d'échec de la tentative de conciliation (2^e alinéa de l'article 607).

Acceptation expresse

Elle peut résulter :

- a) de l'insertion dans le congé donné par le bailleur au preneur d'une clause d'acceptation du principe du renouvellement ;
- b) de l'accueil de la demande de renouvellement formulée par le preneur ;
- c) de son accord constaté dans le procès-verbal dressé par le juge après la tentative de conciliation ;

Cette tentative de conciliation est obligatoire lorsque l'accord sur toutes les modalités du nouveau bail n'est pas réalisé dans les deux mois de la notification de la demande de renouvellement.

Elle a lieu à la requête de la partie la plus diligente, devant le Président du Tribunal de première instance du lieu où est situé l'immeuble, qui est saisi ^{soit} par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par déclaration faite au greffe.

.../...

Les parties sont convoquées à l'audience par le greffier, par lettre recommandée avec accusé de réception, huit jours au moins à l'avance. Elles doivent comparaître en personne devant le juge conciliateur. Elles peuvent toutefois se faire assister par un avocat ou se faire représenter par un avocat inscrit au Barreau près la Cour d'Appel du Sénégal.

En cas de non comparution de l'une des parties :

- le juge doit ordonner l'assignation de la partie qui n'a pas comparu avant de prononcer le défaut ;
- si l'ordonnance de défaut concerne le preneur, celui-ci est déclaré déchu du droit au renouvellement du bail ;
- si l'ordonnance de défaut concerne le bailleur, celui-ci est présumé consentir au principe de renouvellement du bail ;
- la partie contre laquelle défaut a été prononcé a toutefois le droit de faire opposition dans le délai de quinzaine à compter de la signification à personne ou à domicile de l'ordonnance rendue contre elle.

La signification de l'ordonnance de défaut doit mentionner expressément ce délai de quinzaine.

L'opposition doit contenir les moyens de l'opposant et assignation de la partie adverse. Elle doit être signifiée à personne ou à domicile.

d) Enfin, l'acceptation expresse du bailleur peut résulter de l'exercice de son droit de repentir ou de rétractation.

Le dernier alinéa de l'article 598 accorde au bailleur le droit de revenir sur son refus de renouvellement en notifiant au preneur, par acte extra-judiciaire, sa décision de renouveler le bail.

Ce texte ne limite pas la période pendant laquelle peut être exercé ce droit de repentir. Le bailleur peut donc y recourir à tout moment en cours d'instance.

Fixation du taux du loyer du bail renouvelé :

Si, le principe de renouvellement du bail étant admis, l'accord ne peut se faire sur le prix du loyer et les conditions accessoires, ou sur l'ensemble de ces éléments, le juge conciliateur désigne un expert.

Cet expert, qui reçoit avis de sa commission par les soins du greffier, doit :

- prendre connaissance du procès-verbal dressé lors de la tentative de conciliation;
- convoquer les parties, consigner leurs dires, se faire communiquer toutes les pièces utiles à l'appréciation du différend et visiter les lieux ;
- établir son avis en tenant compte de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique, pour la fixation du prix et en appréciant l'intérêt légitime des parties au vu des usages de la place en ce qui concerne les autres points litigieux.

Ces points litigieux ne peuvent porter que sur les conditions accessoires du bail.

Aucune modification essentielle ne peut être apportée au bail expiré, ses stipulations devant être respectées.

L'expert peut prendre l'avis de tout sachant, et, dans ce cas, consigne dans son rapport les avis ainsi recueillis.

Il doit déposer son rapport au greffe dans les deux mois de l'avis donné de sa désignation, à peine de révocation.

Ses frais et honoraires sont avancés par le bailleur. Si leur montant est contesté, ils sont fixés par le juge, et en cas de défaut d'accord entre les parties, font masse avec les autres frais pour être supportés ainsi qu'il en est décidé par le juge.

Après le dépôt du rapport, les parties sont à nouveau convoquées ou assignées en cas de non comparution, devant le juge et invitées à fournir leurs observations sur le rapport d'expertise.

Le juge statue par ordonnance qui vaut bail entre les parties et qui est signifiée par les soins de la plus diligente d'entre elles.

Si le prix fixé par le nouveau bail, par ordonnance ou par accord des parties, tient compte des impenses faites par le preneur dans l'immeuble, le propriétaire est réputé se les être appropriées et en doit le remboursement dès le moment où il a exigé le nouveau loyer (Cour d'Appel de Dakar 15 décembre 1961 Recueil de législation et de Jurisprudence janvier-juin 1962, page 27)

Loyer provisionnel

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

Renonciation du preneur

Dans les quinze jours qui suivent la signification de l'ordonnance du président du tribunal valant bail, le preneur peut notifier au bailleur, par acte extra-judiciaire qu'il renonce au bénéfice de renouvellement du bail.

Il peut ainsi user de ce droit s'il estime trop élevé le loyer fixé.

Il doit alors vider les lieux dans le délai de trois mois à compter de cette renonciation, aucun délai de grâce ne pouvant lui être accordé, les clauses et conditions du

bail précédent se trouvant prorogé pendant cette période, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, le taux du loyer provisionnel qui demeure exigible.

Le preneur renonçant supporte tous les frais de la procédure.

Nous avons précédemment signalé que le preneur est déclaré déchu du droit au renouvellement du bail si, à la suite de sa non comparution à l'audience de conciliation, une ordonnance de défaut est prise à son encontre, sauf opposition de sa part à cette ordonnance.

Dans les deux cas, renonciation ou déchéance, l'indemnité d'éviction n'est pas due par le bailleur, l'obligation légale de réparer le préjudice exigeant l'existence d'un droit auquel il est contrevenu, or le droit du preneur a disparu par l'effet de la renonciation ou de la déchéance.

Durée du bail renouvelé

Le premier alinéa de l'article 598 stipule qu'en cas de renouvellement, et sauf accord des parties, la durée du nouveau bail est fixée à trois ans.

Ainsi le législateur a déterminé une durée légale au bail renouvelé. Sauf accord des parties, le bail antérieur n'est pas reconduit ni dans sa nature si elle était indéterminée, ni dans sa durée si elle était inférieure ou supérieure à trois années.

Cette disposition ne restreint, en fait, la situation du locataire que s'il bénéficiait d'un bail antérieur d'une durée déterminée supérieure à trois années. Dans les autres cas, sa situation est au contraire renforcée.

En effet, un locataire jouissant d'un bail antérieur à durée indéterminée, que cette nature ^{résulte} d'un bail écrit ou verbal, et pour lequel un congé avec préavis de six mois ^{était} pouvait/donné à tout moment, et dont la demande de renouvellement a fait l'objet d'une acceptation, se trouverait, si le bail renouvelé était automatiquement de même nature que le précédent, dans la même situation de précarité et exposé de nouveau à la même procédure. Le nouveau bail devenant, par l'effet de la loi, un bail à durée déterminée de trois ans, il ne peut ^{être} mis fin que par un congé donné au moins six mois avant son expiration, ce qui permet au locataire de jouir, pendant trois ans, d'une stabilité pour son commerce.

Mais les parties peuvent déroger d'un commun accord à cette durée légale et convenir d'une durée différente ou d'un bail à durée déterminée.

Deuxième terme de l'option :

Refus de renouvellement du bail et paiement de l'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction représente la réparation du préjudice porté par le bailleur à la propriété commerciale du preneur par suite de son refus de renouveler le bail. Cette propriété commerciale peut être définie comme "l'ensemble des règles destinées à assurer au locataire commerçant le renouvellement de son bail en vue de la conservation de son fonds".

Toutefois, la loi a reconnu au bailleur des cas légitimes de refus qui l'exemptent du paiement de l'indemnité d'éviction, aucune réparation n'étant due pour le préjudice qui pourrait résulter de l'exercice normal d'un droit.

Ces motifs légitimes de refus sont les suivants :

- exploitation insuffisante des lieux loués (article 609)

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans avoir à payer d'indemnité si au cours du bail ou de sa prolongation et sans motif légitime ou sans accord du bailleur, le fonds ou l'entreprise n'a pas été exploité :

- soit plus de la moitié du temps durant lequel le locataire ou son ayant-droit a disposé du local,
- soit durant les six mois qui ont précédé le congé ou la demande de renouvellement.
- reprise des lieux loués pour reconstruction (article 610)

Le propriétaire peut également refuser le renouvellement du bail sans être astreint au paiement de l'indemnité d'éviction s'il reprend les lieux loués dans le but de démolir un immeuble vétuste pour le reconstruire, à charge pour lui

- de donner au locataire, par acte extra-judiciaire, un préavis d'une année ;
- de prévoir dans l'immeuble à reconstruire des locaux à usage commercial pouvant être offerts au preneur évincé ou à son ayant-droit ;
- de commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire évincé.

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

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

Le propriétaire, avant de disposer du local reconstruit, doit aviser de la même manière le locataire ou son ayant-droit qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail, en lui indiquant, dans le même acte, qu'il dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son acceptation de l'offre ainsi faite. Passé ce délai et en l'absence d'accep-

fortuit mettant fin de plein droit au bail, sans qu'il y ait lieu à dédommagement (article 564 du Code des Obligations civiles et commerciales).

Montant de l'indemnité d'éviction (article 606) :

Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé par l'ordonnance du juge.

Il est égal :

- au tiers de la somme représentée par le 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 ;
- à la moitié de la somme de ces mêmes montants pour les deux premiers exercices, lorsque le locataire a formulé sa demande de renouvellement avant l'expiration de la première période triennale du bail à durée déterminée.

L'ordonnance fixant l'indemnité d'éviction est signifiée à l'adversaire par la plus diligente des parties.

A peine de nullité de l'acte, l'exploit de signification doit comporter la reproduction littérale des termes de l'article 607, qui est ainsi conçu :

"A compter de cette signification le bailleur a un délai de trois mois pour payer l'indemnité et poursuivre l'expulsion du preneur sans qu'un délai de grâce puisse être accordé à celui-ci pour déguerpir au-delà de soixante jours à compter du paiement.

Si le bailleur n'a pas payé l'indemnité dans le délai de trois mois à compter de la signification, le bail est renouvelé de plein droit pour trois années, sauf en ce qui concerne le taux du loyer.

A la demande de la plus diligente des parties le juge les convoque selon la procédure fixée à l'article 596 pour être statué sur le taux du loyer qu'il fixe après expertise en cas d'échec de la nouvelle tentative de conciliation".

Les dispositions du Code des obligations civiles et commerciales concernant les baux commerciaux, étant d'ordre public, ne souffrent pas de clauses contraires, et, ^{en} conséquence, serait nulle la clause par laquelle le preneur renoncerait, dans le bail, à l'indemnité d'éviction ou accepterait le paiement d'une indemnité forfaitaire qui porterait atteinte au droit de réparation pour le préjudice subi par le preneur tel qu'il est fixé par l'article 606 déterminant le montant de l'indemnité d'éviction.

La clause prévoyant la résiliation du bail au cas de manquement par le preneur à ses obligations ou de survenance de certains événements (en cas de vente par exemple) est parfaitement valable, car la résiliation du bail ne fait échec au droit de renouvellement, mais au contraire lui permet de s'exercer.

Qu'en est-il lorsqu'une clause mixte insérée dans le bail prévoit le droit de résiliation du bailleur moyennant une indemnité forfaitaire à verser au preneur?

La seconde stipulation serait nulle si l'indemnité forfaitaire prévue était inférieure à celle que le preneur aurait pu obtenir en vertu de l'article 606, la première stipulation de la clause relative au droit de résiliation étant par elle-même, parfaitement valable.

Elle ne serait nulle dans son intégralité qu'à la double condition :

- que l'indemnité forfaitaire prévue soit inférieure à celle résultant de l'article 606 ;
- que la clause puisse être considérée comme formant un tout indivisible, ne pouvant être dissocié.

Or, il n'y a d'indivisibilité conventionnelle que s'il s'agit d'obligations réciproques s'équilibrant.

Cette clause contient deux stipulations, l'une concernant le droit de résiliation du bailleur, donc à l'avantage de celui-ci, et l'autre concernant l'indemnité forfaitaire à verser au preneur et qui se révèle à l'avantage du bailleur si l'indemnité prévue est inférieure à celle fixée par l'article 606. Il s'agit donc, non d'obligations réciproques, mais de stipulations souscrites au seul avantage du bailleur. Il n'y a donc pas indivisibilité, les stipulations peuvent en conséquence, être dissociées, et leur ^{validité} appréciée séparément et non globalement. Seule sera nulle la stipulation fixant une indemnité forfaitaire d'éviction inférieure à celle qui pourrait être légalement obtenue.

Voies de recours contre les ordonnances du Président du Tribunal valant bail ou fixant le montant de l'indemnité d'éviction (article 608).

Ces ordonnances doivent être motivées et sont exécutoires par provision.

Elles sont susceptibles d'appel dans le mois de leur signification à personne ou à domicile.

L'acte d'appel contient assignation et est signifié à personne ou à domicile.

L'appel est jugé d'urgence comme en matière de référé.

SECTION III

CESSION OU SOUS-LOCATION

DU BAIL RENOUVELE

I - CESSION

En vertu des dispositions de l'article 611, le droit au bail, dont le renouvellement a été obtenu dans les conditions déterminées par la loi, ne peut être cédé que

par le locataire ayant personnellement exercé le commerce, l'industrie ou l'entreprise artisanale pendant au moins trois ans à compter du premier renouvellement du bail.

Si cette condition n'est pas remplie, le renouvellement est considéré comme refusé et non avenu.

Toutefois, la loi admet une dérogation : lorsque la cession du bail obéit à un motif légitime, la durée d'exploitation de trois ans n'a pas à être respectée. Il s'agit notamment, en cas de faillite, et le syndic peut, à bon droit, passer outre aux dispositions de l'article 611, car la faillite entraîne obligatoirement la réalisation des biens du failli dont le droit ^{au bail} constitue un des éléments (en ce sens Cour d'Appel de Dakar 2 mars 1962. Recueil de législation et de Jurisprudence janvier-juin 1962, page 77).

II - SOUS-LOCATION

Le premier alinéa de l'article 612 stipule "qu'en cas de sous-location totale ou partielle d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal dont le bail a été renouvelé, le bailleur est appelé à concourir à l'acte."

Le deuxième alinéa de cet article met à la charge du locataire l'obligation de provoquer ce concours en faisant connaître au bailleur son intention de sous-louer par lettre recommandée ou par acte extra-judiciaire.

Cette obligation ainsi imposée au locataire a pour but de réserver au propriétaire un droit de regard sur les conditions de la sous-location, notamment sur le prix fixé, lui donnant ainsi toute facilité pour exiger - ainsi que l'autorise le 4ème alinéa de l'article 612 - une augmentation correspondante du loyer de la location principale au cas où le loyer de la sous-location est supérieur à celui-ci.

Le montant de cette augmentation, à défaut d'accord entre les parties, est fixé par le juge.

Mais le concours du propriétaire à l'acte ne lui attribue qu'un simple droit de regard et ne lui donne pas le pouvoir de s'opposer à la sous-location. Dans les quinze jours de la signification de l'avis du locataire lui faisant part de son intention de sous-louer, il doit lui faire connaître s'il entend concourir à l'acte ; en cas de refus ou de défaut de réponse, il est passé outre.

La disposition du 4ème alinéa de l'article 612 permettant au propriétaire d'exiger une augmentation correspondante au cas où le loyer de la sous-location excéderait le montant du loyer de la location principale, ne donne lieu à aucune difficulté d'interprétation.

interprétation lorsque la sous-location porte sur la totalité des locaux loués.

Mais qu'en est-il lorsqu'il s'agit de sous-locations partielles ? L'action en rajustement du loyer principal ne sera-t-elle possible que si la somme des sous-loyers excède le montant du loyer principal ou sera-t-elle autorisée lorsque le montant d'une sous-location dépasse le prix de la location principale afférent aux locaux faisant l'objet de la sous-location partielle considérée, ce qui implique une ventilation préalable du loyer principal ?

La logique fait pencher en faveur de la seconde interprétation. On ne peut comparer, en effet, que ce qui est comparable, c'est-à-dire des sous-loyers et des loyers correspondant aux mêmes locaux. Il faut donc établir une comparaison entre ce que le locataire principal perçoit pour la sous-location et ce qu'il paie au propriétaire pour les mêmes locaux sous-loués, l'action en rajustement étant possible lorsque le montant de la sous-location est supérieur à celui de la location principale portant sur les locaux considérés.

Ne pas admettre cette interprétation serait permettre au locataire principal en sous-louant une partie des locaux moyennant un sous-loyer correspondant au loyer principal - sans le dépasser - de jouir gratuitement des locaux dont il s'est réservé la disposition. Ce serait également soustraire, dans la généralité des cas, toute sous-location partielle à tout rajustement du loyer principal lorsqu'elle n'aurait pour assiette qu'une partie réduite des locaux.

Il y a lieu de noter, toutefois, que certaines dispositions jurisprudentielles françaises sont en sens contraire. Notamment une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de la Seine du 9 février 1962 estime "qu'à défaut d'une disposition législative particulière, il importe peu que la valeur de base exigée pour une sous-location partielle soit supérieure au prix unitaire résultant de la location principale si le sous-loyer ne dépasse pas le loyer perçu par le propriétaire en vertu du bail principal" (Juris-Classeur Périodique, éd - C I - 1962, 71205).

Nous n'avons pas connaissance de décisions jurisprudentielles sénégalaises rendues sur ce point.

.../...

Législation :

Les baux à usage d'habitation font l'objet des articles 567 à 582 du Code des Obligations civiles et commerciales et des articles 2 à 11 du décret n° 52-764 du 30 juin 1952 maintenus en vigueur.

Les dispositions des articles 544 à 566 concernant l'ensemble des baux leur sont applicables en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions particulières les régissant.

Les locaux d'habitation constituent un problème social. Le législateur ne pouvait laisser à la pleine liberté des parties le soin de régler leurs relations en une matière qui intéresse directement l'ordre public. Aussi a-t-il été conduit à édicter des règles qui doivent être impérativement suivies. Le droit de propriété se teinte ainsi d'une finalité sociale qui restreint son libre exercice et l'article 570 du Code des Obligations, reprenant les dispositions de l'article 258, attache aux dispositions concernant les baux des locaux à usage d'habitation un caractère d'ordre public excluant pour les parties toute possibilité de convention contraire.

Définition :

Le bail à usage d'habitation est une convention par laquelle le bailleur met à la disposition du preneur tout ou partie d'un immeuble, pour une certaine durée et moyennant un certain prix.

Champ d'application (article 569) :

Les dispositions concernant les baux d'habitation sont applicables :

- aux locaux à usage d'habitation, ou à usage professionnel sans caractère commercial, industriel ou artisanal ;
- aux locaux pris en location par une personne morale de droit public pour installer des services ou des agents ;
- aux locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels ;
- aux locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales à usage exclusif d'habitation pour leur personnel ou pour y installer exclusivement des bureaux.

- répondre de l'incendie de l'immeuble loué à moins qu'il ne prouve :
 - qu'il est dû à la force majeure ou à un vice de construction ;
 - qu'il a été communiqué par un local voisin.

S'il y a plusieurs locataires, ils sont tenus proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, à moins de prouver que l'incendie a commencé au domicile de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu à réparation, ou bien que l'incendie n'a pu commencer chez eux.

Taux du loyer (article 572) :

Il faut distinguer suivant que le bail est à durée déterminée ou indéterminée.

- Bail à durée déterminée :

Le taux du loyer est libre et est débattu par les parties, mais ne peut être modifié pendant toute la durée du bail (article 575).

Cette liberté ainsi consentie est la contrepartie pour le bailleur de la stabilité dont bénéficie le locataire en raison de la durée de trois années qui est imposée au bail.

- Bail à durée indéterminée :

Le taux du loyer n'est plus libre mais réglementé. Il est fixé par rapport à l'évaluation faite de la valeur de l'immeuble (article 578, premier alinéa).

Comment est faite cette évaluation ?

L'article 578 prévoit que jusqu'à l'intervention des décrets d'application, les dispositions en la matière des articles 2 à 11 du décret n° 52-764 du 30 juin 1952, modifié par le décret du 10 novembre 1954, demeurent en vigueur.

L'article 2 de ce décret confie à des commissions d'évaluation le soin de déterminer la valeur de l'immeuble en fixant le prix par secteur du mètre carré de terrain, la classification des immeubles en catégories et, pour chaque catégorie, le prix du mètre carré bâti ; les barèmes ainsi déterminés devant être approuvés par arrêté et étant révisables chaque année, ce qui entraîne une possibilité de révision corrélative du prix des loyers.

La cession régulière met le cessionnaire vis-à-vis du bailleur aux droits et obligations de son cédant. Il est donc tenu envers lui de toutes les obligations résultant du bail. Le bailleur a contre lui une action directe pour l'exécution de ces obligations.

N'étant pas un tiers vis-à-vis du bailleur et se trouvant aux droits du cédant envers lui, le cessionnaire a une action directe contre le bailleur pour l'obliger à exécuter les obligations dont il était tenu envers le preneur primitif. Il peut agir directement contre lui, par exemple, pour lui réclamer des grosses réparations ou demander des dommages-intérêts en cas de trouble de jouissance.

Mais la cession ne met pas fin aux rapports entre le bailleur et le preneur primitif, qui restent inchangés, nul ne pouvant, sans le consentement de son créancier, se décharger de son obligation. Le preneur primitif reste donc personnellement tenu des manquements du cessionnaire aux clauses et conditions du bail, notamment du prix du loyer et des dommages résultant des dégradations du fait de son cédant. Il ne peut invoquer le bénéfice de discussion et demander que le bailleur s'adresse d'abord au cessionnaire pour se faire payer sur ses biens.

Fin du bail :

Le bail peut prendre fin par :

- la destruction en totalité de l'immeuble loué par cas fortuit (article 564).

En ce cas le bail prend fin de plein droit.

Si les locaux ne sont détruits qu'en partie le preneur peut suivant les circonstances demander que le loyer soit réduit ou qu'il soit mis fin au bail. En aucun cas il n'y a lieu^à dédommagement.

- l'acquisition de l'immeuble loué par le preneur ;
- la vente de l'immeuble loué par le bailleur si le bail n'est pas passé par acte authentique ou s'il n'a pas date certaine.

En ce cas l'acquéreur n'a pas à respecter le bail (article 565).

- le consentement mutuel des parties ;
- l'expiration du temps fixé pour un bail à durée déterminée, s'il est fait échec à la tacite reconduction par l'une des parties ;

.../...

CHAPITRE III - LA TRANSMISSION DU CHEQUE.....	361
- Le chèque au porteur.....	361
- L'endossement.....	362
CHAPITRE IV - LE PAIEMENT DU CHEQUE.....	363
- Délai de présentation.....	363
- Sanctions contre le porteur négligent.....	363
- Le refus de paiement.....	363
- Opposition au paiement.....	364
- La procédure en cas d'opposition non justifiée.....	365
- La procédure d'opposition en cas de vol ou de perte.....	365
- Les droits du porteur d'un chèque perdu ou volé.....	365
CHAPITRE V - LES TRIBUNAUX COMPETENTS.....	366
CHAPITRE VI - LA PRESCRIPTION EN MATIERE DE CHEQUE.....	366

Législation et définition :

La matière est réglementée par le décret-loi du 30 octobre 1935 portant unification du droit du chèque et par l'article 380 de la loi sénégalaise n° 65-60 du 21 juillet 1965 portant code pénal qui a abrogé l'article 66 du décret-loi précité.

Définition :

Le chèque, instrument de paiement, est un titre par lequel le tireur donne l'ordre à une banque (ou à un établissement assimilé) de payer à vue une somme d'argent à un bénéficiaire.

Ce bénéficiaire peut être le tireur lui-même, auquel cas le chèque est un instrument de retrait de fonds en dépôt.

L'usage se généralise de nos jours de charger son banquier du recouvrement des chèques reçus en paiement ; le chèque devient de plus en plus l'instrument des règlements par compensation.

L'effort du légistateur consistant à favoriser la vulgarisation du chèque s'explique par le souci de contenir les risques d'inflation susceptibles de naître de la création et des mouvements d'espèces incontrôlés. On a pu dire qu'on assiste aujourd'hui à une ère de disparition du "portefeuille".

Les mentions obligatoires :

Il faut :

- que le chèque soit écrit et que le mot "chèque" figure dans le corps du titre ;
- mentionner le lieu du paiement car chaque Agence ne tient que les comptes de sa clientèle. Il faut donc préciser l'Agence à laquelle le bénéficiaire doit s'adresser. Mais la banque dépositaire peut parfaitement autoriser son client à toucher la somme tirée dans n'importe laquelle de ses agences ;
- mentionner le nom du banquier ;
- donner mandat pur et simple de payer une somme déterminée ;
- la signature du tireur et que celle-ci soit manuscrite. La signature par apposition d'un tampon n'est pas admise. De plus, le chèque doit obligatoirement porter, sous peine d'amende, la date exacte de son émission. En effet, en matière de chèque on n'indique jamais l'échéance. Le chèque est payable immédiatement. Le tireur et le bénéficiaire ne peuvent, par un accord entre eux, contrevenir à cette obligation cambiaire. C'est ainsi que le chèque étant un instrument de paiement dont la remise transmet au bénéficiaire la propriété de la provision, ne peut lui être remis à titre de dépôt (Cass.-crim. 10 février 1972 J.C.P. éd.C.I. 1972, I. 1896).

Fausse signature - Responsabilité du banquier :

En cas de paiement d'un chèque portant une fausse signature, il a été jugé que la responsabilité du banquier, qui avait effectué ce paiement, ne pouvait être retenue si le banquier avait bien procédé aux vérifications nécessaires, c'est-à-dire s'il avait confronté la signature apposée sur le titre d'avec celle de son client déposée chez lui (Cass. com. 10 octobre 1956 Gaz. Pal. 1956 2 - 356).

La Cour d'Appel de Dakar a eu à connaître d'une affaire semblable.

Il s'agissait de l'émission et de l'encaissement de chèques qui avaient été dérobés à une entreprise et avaient été présentés à l'encaissement sous une fausse signature.

Par un arrêt du 27 décembre 1963 (Recueil de Législation et de Jurisprudence - 3° et 4° trimestres 1963, page 180) la Cour d'Appel a conclu à un partage de responsabilité entre l'entreprise qui avait imprudemment laissé son chéquier sans protection et la banque qui avait payé les chèques créés sur le chéquier sans vérifier si la signature apposée par le faussaire était précédée

de la mention "pour procuration" qui devait normalement y figurer.

Parmi les circonstances qui peuvent engendrer la responsabilité du banquier il y a lieu de signaler l'indication inexacte de la provision.

La Cour de Cassation a également retenu la faute de négligence du banquier pour avoir délivré des carnets de chèques à un client qu'il connaissait à peine et dont le compte présentait de faibles mouvements de fonds et un solde insignifiant (Cass. Com. du 17 janvier 1968 J. C. P. 1969 - 15839).

Toutefois, dans l'hypothèse de falsifications et d'altérations, lorsque celles-ci sont difficilement décelables, le banquier qui a procédé à toutes les vérifications auxquelles il est tenu, ne peut, en tout état de cause, se voir reprocher aucune faute de négligence (Paris 19 février 1964 J. C. P. éd. C. I. 1964, 73671).

Il est précisé que les positions jurisprudentielles françaises ne sont citées que lorsqu'elles sont basées sur les mêmes dispositions et tout autant que la jurisprudence sénégalaise n'ait pas statué en la matière.

Est-il nécessaire que le chèque soit établi sur les formules remises par les banquiers ? La loi ne le prévoit pas. Il est donc parfaitement licite d'utiliser n'importe quel papier pour émettre un chèque à la seule et dirimante condition que les mentions obligatoires, prescrites par la loi, y figurent. Toutefois, dans la pratique, les banquiers stipulent souvent qu'ils n'accepteront de payer que les chèques établis et extraits des carnets préalablement remis par eux.

Peut-on compléter un chèque ou une lettre de change ? C'est possible sous la condition d'un accord entre le tireur et le bénéficiaire.

En outre, il y a lieu de préciser :

- que la loi ne fait aucune obligation particulière au point de vue de l'écriture du chèque. En effet, ce titre peut être établi par le tireur lui-même ou par toute autre personne à la condition toutefois qu'il soit signé par le tireur.

Les mentions facultatives :

Le défaut de ces mentions n'altère pas la qualification juridique du titre. Extrêmement rares en matière de chèque, elles se limitent le plus souvent au barrement.