

# LES LIMITES A L'APPLICABILITE DES BAUX A LOYER A USAGE PROFESSIONNEL EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO.

**Kalombo Lupapa Moïse<sup>1\*</sup>, Masumbuko Ndala Clovis<sup>2</sup>**

<sup>1\*</sup> Assistant à l'université de Kalemie, doctorant à l'université de Lubumbashi

<sup>2</sup> Doctorant à l'université de Lubumbashi

**\*Corresponding Author:**

*kalombomoses@gmail.com*

---

## **Summary:**

*This study examines the limitations of the applicability of commercial leases in the Democratic Republic of Congo (DRC). It highlights obstacles related to the lack of transparency in commercial transactions, widespread corruption in real estate matters, and weaknesses in the judicial system. Proposed solutions include promoting transparency, strengthening the judicial system, and promoting a culture of respect for contracts. These measures can help optimize the applicability of commercial leases in the DRC.*

**Keywords :** *Commercial leases, applicability, transparency.*

## **Résumé :**

*Cette dissertation se penche sur les limites de l'applicabilité du bail à usage professionnel en République démocratique du Congo (RDC). Elle met en lumière les obstacles liés au manque de transparence dans les transactions commerciales, la corruption généralisée dans les affaires immobilières et la faiblesse du système judiciaire. Des pistes de solutions sont proposées, telles que la promotion de la transparence, le renforcement du système judiciaire et la promotion d'une culture du respect des contrats. Ces mesures peuvent aider à optimiser l'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC.*

**Mots-clés :** *Baux à loyer professionnel, applicabilité, transparence.*

## INTRODUCTION

Toute entreprise ou tout commerçant a besoin pour l'exploitation de son activité de disposer de locaux à usage professionnel ou commerciaux. La location de ces locaux est conditionnée par la signature d'un contrat de bail commercial professionnel ou non professionnel et cela doit être conforme à l'article 8 du code civil congolais livre III (code civil congolais livre III)<sup>1</sup>.

Le bail à usage professionnel est un contrat par lequel le locataire s'engage à payer un loyer pour occuper un local destiné à l'exercice de son activité professionnelle. En République démocratique du Congo (RDC), le bail commercial est régi par le Code civil Congolais et le Code commercial<sup>2</sup>. Toutefois, depuis l'adoption de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général de 2010, des dispositions légales ont été mises en place pour réglementer les baux à usage professionnel. Cependant, leur applicabilité en RDC est critiquée et discutée. Dans cet article, nous allons examiner l'applicabilité du bail à usage professionnel au regard de l'Acte uniforme portant sur droit commercial de l'OHADA de 2010 tout en fustigeant son applicabilité en RDC.

En RDC, les limites de l'applicabilité du bail à usage professionnel sont multiples. Tout d'abord, il convient de mentionner le manque de transparence dans les transactions commerciales qui peut rendre la conclusion d'un bail commercial problématique. Ensuite, il y a également la corruption généralisée dans les affaires immobilières, qui peut entraîner des contraintes et des pressions sur les parties prenantes au contrat. La faiblesse du système judiciaire est également un obstacle majeur à l'application concrète des règles et des dispositions juridiques en matière de baux à usage professionnel. Les tribunaux ont tendance à être lents et inefficaces dans leur traitement des affaires commerciales. Ces facteurs limitent considérablement l'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC.

Depuis l'année 2010, le nouvel Acte Uniforme adopté à Lomé en date du 15 décembre 2010 dans son Livre VI et Titre I dispose sur le bail à usage professionnel. En analysant l'article 109 qui définit le bail à usage professionnel, vous trouverez que la suppression du bail commercial que remplace le bail à usage professionnel<sup>3</sup> a pour conséquence l'élargissement du régime de protection des baux commerciaux aux professionnels non commerçant notamment les artisans, les industrielles et autres activités professionnelle.

Conformément aux articles 101 et 102 qui déterminent le champ d'application de bail à usage professionnel, est applicable à tous les baux, excepté le bail d'habitation, portant sur des immeubles, l'article 101 dans ses point 1, 2 et 3 disposent que :

1. Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal et tout autre usage professionnel ;
2. Locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;
3. Terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui ».

L'article 102 ajoute que les dispositions du Titre I sont également<sup>4</sup> applicables aux personnes morales de droit public notamment en caractère commercial et aux capitaux publics quelle que soit sa qualité de bailleur ou preneur.

Nous ne pouvons parler de droit des affaires OHADA sans pour autant penser au droit des affaires français car ce dernier est considéré comme la source du droit OHADA qui est en application aujourd'hui en Afrique dans l'espace OHADA.

La plupart de contrats de bail concluent entre les preneurs et les bailleurs étaient avant l'adhésion de la RDC à OHADA règlementé tous de la même manière, tandis que ledit Acte Uniforme a introduit en matière de bail à usage professionnel des nouvelles dispositions d'ordre public, notamment l'article 123 qui dispose sur la forme de renouvellement. Le droit au renouvellement, étant qualifié d'une disposition d'ordre public, les parties ne peuvent y déroger. Et Renvois directement à conclure qu'aucune clause de contrat de bail à usage professionnel ne peut faire échec au renouvellement du contrat de bail professionnel.

Beaucoup de preneurs et bailleurs concluent de contrats de bail à durée indéterminé et déterminé particulièrement d'une durée d'un an renouvelable tandis que l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général prévoit un délai de deux ans et d'autres concluent même de contrat de bail professionnel provisoire, une pratique qui n'est pas prévu dans l'Acte Uniforme portant droit commercial général.

Cela prouve que beaucoup de bailleur et preneur n'ont pas revu leurs contrats conformément à la volonté du législateur communautaire. La plus part des contrats de bail à usage professionnel ont des clauses caduques parce que le non-respect

---

<sup>1</sup> Art.8 CCC L III.

<sup>2</sup> Loi n°25-94 du 23 août 1994 relatif à la Réglementation de l'exercice du commerce

<sup>3</sup> Article 103, Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général du 15 Décembre 2010

<sup>4</sup> Article 102 de l'AUDCG du 15 décembre 2010.

des dispositions que l'article 134 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qualifie d'ordre public<sup>5</sup> notamment l'article 123 dont les dispositions sont violées et cette violation prouve la caducité des dites clauses des contrats de bail donc il y a un écart entre l'Acte Uniforme et la pratique sur terrain et cela peut être la cause d'une surprise désagréable.

Cependant, depuis l'adhésion de la République Démocratique du Congo à l'OHADA, les bailleurs et preneurs n'ont pas revu leurs contrats de bail au respect des dispositions qualifiées d'ordre public par le législateur OHADA. Sur le plan empirique nos observations et nos descentes sur terrain, ont montré que là plus part des contrats étaient conclus sous l'empire de l'ancienne loi qui régissait le droit des affaires congolais avant son adhésion à l'OHADA. Donc sur le terrain, la plupart des contrats sont conclus pour une durée d'une année renouvelable et d'autres de manière provisoire. Qu'advient-il s'il résulte un litige pendant l'exécution de ces genres de contrats ; les conséquences seront-elles tranchées sur base de la loi nouvelle ou ancienne ? Ces contrats conclus de manière provisoire, dans cette hypothèse doivent-ils être considérés comme de contrats à durée déterminée ou s'il faut qu'ils se conforment à l'actuelle législation en vigueur ?

L'article 127 de l'Acte Uniforme portant droit commercial en vigueur va dans le sens que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement reconnu au locataire sans lui payer l'indemnité d'éviction en cas de faute grave et légitime au chef de locataire.

Le point 1° de l'article cité ci-haut dispose que « *s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité.* »<sup>6</sup>

### **I. Définition du concept bail à usage professionnel**

Le bail qu'on qualifie aujourd'hui de bail à usage professionnel, amené par le droit des affaires OHADA<sup>7</sup>, était autre fois appelé le bail commercial tout simplement, parce que ce bail n'était réservé qu'aux commerçants et élargie aux industries et artisans mais ce dernier devrait s'enregistrer au registre de commerce et pour les artisans, le répertoire de métier.

**1. Bail :** La rousse définit le bail comme étant « *un contrat par lequel le possesseur d'immeuble ou d'une terre en cède l'usage ou la jouissance à certaines conditions et pour un temps déterminer...* »<sup>8</sup>.

Le contrat de bail commercial peut être défini comme étant le contrat par lequel le bailleur qui peut être (**le propriétaire des locaux, usufruitier**) va donner ceux-ci en location à un preneur pour qu'il puisse exploiter son fonds de commerce ou sa profession. Nonobstant les conditions de validité du contrat énumérées à l'article 8 du code civil congolais livre III ; je tiens à signaler que le contrat de bail commercial est un contrat très spécifique. Qui expose aussi les parties contractantes aux exigences fiscales, d'assurance et autres.

Le droit des affaires congolais avant l'adhésion au droit communautaire OHADA ne prévoyait pas cette propriété commerciale qui se traduit par un droit au renouvellement obligatoire de bail ; c'est une innovation qu'apporte le droit des affaires OHADA au sens du décret du 30 septembre 1953 pour garantir l'exploitation du fonds de commerce par les commerçants.

Il est important de préciser que l'Acte Uniforme du 17 Octobre 1997 relatif au droit commercial général ne prévoyait que le bail commercial<sup>9</sup>, donc certains acteurs économiques œuvraient dans l'informel. Les soucis d'améliorer le droit des affaires, le législateur OHADA a opté pour la révision de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial Général, en apportant quelques amendements et innovations très importantes.

### **2. Commerçant**

Au terme de l'article 2 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général qui définit le commerçant de cette manière : « *est commerçant celui qui fait de l'accomplissement d'actes de commerce par nature sa profession* ».<sup>10</sup>

Dans la catégorie des entreprises de services, l'on trouve généralement celles dont l'activité porte sur la location des meubles, l'organisation des spectacles. Il s'agit, en fait, des catégories spéciales. Il en existe d'autres que l'on considère comme étant générales.

La doctrine attend par **acte de commerce** « *l'acte qui réalise une entremise dans la circulation de richesse effectuée avec l'intention de réaliser un profit pécuniaire* ». <sup>11</sup> L'acte de commerce par nature : est celui par lequel une personne s'entremet

<sup>5</sup> Article 134, de l'Acte Uniforme du 15 décembre 2010.

<sup>6</sup> Article 127, Acte Uniforme portant droit commercial général du 15 Décembre 2010 P. 45.

<sup>7</sup> Acte Uniforme du 15 Décembre 2010.

<sup>8</sup> Le Larousse dictionnaire du français au collège, 1987.

<sup>9</sup> BUKA eka GOY, *Cours de droit de contrats commerciaux, troisième licence*, filière de droit, Université Panafricaine du Congo (U.P.A.C) 2014-2015 p. 70.

<sup>10</sup> Article 2, Acte uniforme portant sur le droit commercial du 15 décembre 2010.

<sup>11</sup> Yves GUYON, droit des affaires, droit commercial et sociétés, Tome 1, 8<sup>e</sup> édition ; Ed economica paris, 1994, p.20.

dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service avec l'intention d'en tirer un profit pécuniaire. Ont, notamment, le caractère d'actes de commerce par nature :

- *L'achat de biens, meubles ou immeubles, en vue de leur revente; etc.*

L'article 4 du même Acte Uniforme complète l'article précédent en précisant que sont qualifiés d'acte de commerce par leur forme la lettre de change, le billet à ordre et le warrant.<sup>12</sup>

La location des meubles entre dans la catégorie des louages des choses et implique le paiement d'un prix par le locataire (art.371 du CCC LIII). Elle est donc, à juste titre, un acte de commerce par nature. Cette location est entièrement commerciale lorsque les deux parties sont commerçants agissant, chacun, dans l'exercice de son commerce.<sup>13</sup> Elle est souvent mixte. Le crédit-bail mobilier est une modalité de location des meubles, bien qu'il faille le rattacher, substantiellement, aux opérations de banque.<sup>14</sup>

### 3. Professionnel

Le dictionnaire virtuel le Littré définit *la profession* comme une sorte de « Déclaration publique d'un sentiment habituel, d'une manière d'être habituelle<sup>15</sup> ».

Le bail à usage professionnel englobe toutes les professions qui s'attachent aux clientèles, parce que même un cabinet des kinésithérapeutes ou un cabinet d'avocats qui n'ont pas un fonds de commerce, mais vous remarquerez qu'ils ont les clientèles qui se rattachent à leurs emplacements. Ici nous voulons juste vous faire remarquer que le grand souci du législateur est de protéger le commerçant et le professionnel a demeuré à un même lieu le plus longtemps possible pour conserver sa clientèle l'élément qui est beaucoup plus attaché au lieu d'emplacement de commerçant et de professionnel. Nous estimons qu'au vu du caractère professionnel que revêt l'acte de commerce par nature accompli de manière habituelle par les commerçants que le législateur communautaire a jugé bon d'élargir les avantages de bail commercial aux artisans, industries et aux professionnels et en fin qualifier directement le dû bail comme bail à usage professionnel qui inclut aussi les professionnels.

#### 1. Les biens pouvant faire l'objet de bail à usage professionnel :

Comme nous l'avons souligné dans l'introduction, le bail à usage professionnel doit porter sur des immeubles qui entrent dans l'esprit de l'article 101 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général du 15 décembre 2010, dans cette logique, l'Acte uniforme précise de manière cristalline les immeubles entrant dans la catégorie du bail à usage professionnel. Les dispositions de l'acte Uniforme sont applicables à tous locaux ou immeubles à usage commercial, artisanal, industriel ou à tous autres usages professionnels<sup>16</sup>.

#### 2. Les statuts de baux commerciaux ou professionnels

Dans ce point nous allons préciser certains termes qui relèvent de domaine du contrat notamment le terme Bailleur et preneur avant d'entrer au cœur de ce point. Nous allons aussi ce pendant voir qui peuvent bénéficier du statut de baux commerciaux et quelles sont les conditions.<sup>17</sup>

##### A) Le bailleur

Dès 14<sup>ème</sup> siècle on qualifiait celui qui donnait à bail le « *bailleur* » et l'autre sens de ce nom faisait allusion ou renvoie à une personne qui a un caractère trompeur ou mensonger.<sup>18</sup> Mais en matière de contrat de bail, le bailleur est celui qui s'engage à donner un bien mobilier ou immobilier en location moyennant un prix autrement, il est celui qui s'engage à accorder à son cocontractant contre une rémunération le droit de jouissance d'un bien mobilier ou immobilier. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale de droit privé ou de droit public.<sup>19</sup>

Il faut procéder systématiquement à faire une différence claire du terme bailleur et propriétaire car c'est l'objet de beaucoup de confusion. La plupart de bailleurs sont propriétaires de leurs biens mis en location mais ils peuvent aussi céder un ou deux éléments constitutifs de droit de propriété car ce dernier est composé de trois éléments dont l'usus, le fructus, l'abusus. Mais lorsque le propriétaire cède le fructus et l'usus qui est le droit d'en recueillir les fruits du bien et le droit d'utiliser le bien, celui qui en bénéficie à la qualité de l'usufruitier et le propriétaire garde qu'un élément, il s'agit d'abusus qui est le

<sup>12</sup> Art. 4 du même Acte Uniforme.

<sup>13</sup> Victor KALUNGA TSHIKALA, *Droit des entreprises : Guide pour la veille juridique en RDC*, Label, Lubumbashi, 2021.

<sup>14</sup> Loi n°15/003 du 12 février 2015 relative au crédit-bail.

<sup>15</sup> Dictionnaire Lettré 2.0 (virtuel).

<sup>16</sup> Art. 101 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

<sup>17</sup> L'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

<sup>18</sup> <http://www.cnrtl.fr/definition/bailleur>.

<sup>19</sup> Lexique des termes juridiques, 16<sup>e</sup> édition, Dalloz Paris

droit de disposer du bien (vendre, transformer, donation) ou détruire le bien. Lorsqu'il cède ces deux éléments le propriétaire a la qualité de nu-propriétaire.<sup>20</sup>

Dans ce cas, le propriétaire est celui qui dispose du droit réel sur la chose et de toutes les prérogatives qui s'y rattachent : le droit de détenir la chose sans en percevoir les fruits. Il n'a que le droit d'en disposer de la chose. En revanche, le bailleur, s'il n'est pas le propriétaire, ne peut que mettre à disposition la jouissance des locaux sans outrepasser ses prérogatives. Le propriétaire dans ce cas n'interviendra pas au contrat de bail dans le cadre du renouvellement par exemple puisqu'il a délégué le fructus et usus à une tierce personne, bien que les actes de disposition soient soumis à son agrément.<sup>21</sup> Nous pouvons retenir que la qualité de bailleur et du propriétaire se confondent sur une même personne.

L'Acte Uniforme en vigueur n'exige pas du bailleur la qualité de commerçant comme c'est le cas avec le preneur. Mais pour avoir la qualité du bailleur en ce qui concerne le bail à usage professionnel, il faut être propriétaire d'un bien immeuble mis en location ou avoir un droit d'usufruit sur le dit bien.

## B) Preneur

Le preneur est l'une de partie au contrat de bail à usage professionnel. Nous devons préciser que si le bailleur ne pas obliger d'avoir la qualité de commerçant, professionnel, artisanal ou industriel pour que le bail professionnel soit valide cela ne pas le cas avec le preneur qui est obligé d'avoir la qualité de commerçant ou l'une des qualités ci-haut cités.

D'après la définition donnée par l'Acte Uniforme le simple fait d'accomplir les actes de commerce par nature de façon habituelle fait de la personne un commerçant mais cela ne suffit pas parce que l'acte Uniforme oblige à tous les commerçants personne physique et morale de s'inscrire au Registre du Commerce et de Crédit Mobilier. Vous trouverez que la qualité de commerçant est conditionnée par fait de demander l'inscription au registre de commerce et crédit mobilier (Registre du Commerce et de Crédit Mobilier).

L'article 60 de l'Acte uniforme dans son alinéa 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> dispose que toute personne physique ou morale assujettie à l'immatriculation au Registre du Commerce et de Crédit Mobilier et qui ne le fait pas dans les temps voulu ne peut se prévaloir de la qualité de commerçant et dans son alinéa 3, il est précisée que le commerçant personne physique ou morale non immatriculé ne peut invoque leur non immatriculation pour se soustraire aux responsabilités et aux obligations qui se rattachent à cette qualité.<sup>22</sup>

Alors nous pouvons retenir que la qualité de preneur dans le contrat de bail à usage professionnel est conditionnée en quelle que sorte par le fait d'avoir la qualité de commerçant mais cela nonobstant les autres usages professionnels et d'autre bénéficiaires du bail à usage profession non assujettie à l'immatriculation au Registre du Commerce et de Crédit Mobilier. Celle qui n'a pas la qualité de commerçants au sens de l'article 60 mais qui conclut un contrat du genre ne peut invoquer son défaut d'immatriculation pour se mettre à l'abri de ses responsabilités et obligations inhérentes à cette qualité.

## II. Exécution effective du bail professionnel

Après une longue discussions, les parties doivent se mettre d'accord sur la qualité du bien l'objet du contrat qui est nécessairement un bien immeuble. Ils doivent déterminer la durée du contrat (A). Dès la conclusion du contrat ce dernier doit nécessairement produire ses effets, alors nous allons procéder à l'analysé des différentes obligations des parties (B) notamment du bailleur et le preneur au cours de l'exécution du contrat de bail à usage professionnel.

### A) Durée du bail professionnel

La durée de bail est parmi les conditions fondamentales de l'octroi du renouvellement du bail à usage professionnel. Dans l'Acte Uniforme du 15 décembre 2010 le législateur communautaire précise que le bail professionnel ne peut être inférieur à deux ans. Mais le contrat peut être conclu à durée déterminée ou indéterminé et cette durée de contrat qui nous permet en principe de déterminé la forme du renouvellement.

#### 1. Bail à durée déterminé

En droit français, le locataire (*preneur*) malgré l'engagement de 9 ans de durée de bail commercial, ce dernier conserve dans le silence du contrat de bail d'une faculté de résiliation triennale et cependant cela est considéré comme une sorte de période d'essais pour une période initiale d'une durée maximale de deux ans.<sup>23</sup> Donc le décret de 1953 tel que modifié à ce jour laisse la liberté aux parties de leur gré d'échapper à l'engagement de 9 ans.<sup>24</sup>

<sup>20</sup> SATI, *note de cours de droit civil les biens, première licence*, filière de droit Université Panafricaine du Congo (U.P.A.C) 2012-2013.

<sup>21</sup> L. DAHMANI, *Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial*, Université de Lille 1875, promo. 2010-201, p.13.

<sup>22</sup> Article 60 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général du 15 décembre 2010.

<sup>23</sup> Yves CHAPUT, *aborder le droit des affaires*, MEMO SEUIL éd. Seuil, JUIN 1997.

<sup>24</sup> Décret n°53-960 du 30 Septembre 1953, règle les rapports entre bailleur et locataire en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Contrairement au droit des affaires OHADA, bien sûr qu'il a pour source le droit français mais celui-ci n'accorde pas au locataire la possibilité d'une période d'essais. Dans son article 134, l'acte uniforme dispose sur la liberté de parties de fixer librement la durée de bail mais cela au respect de l'article 123 du même Acte Uniforme.

Cet article 123 dispose de manière claire qu'un contrat de bail professionnel à durée déterminée ne peut être inférieur à 2 ans<sup>25</sup> dans son deuxième alinéa « Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement » cela montre que même le renouvellement de bail qui est l'expression du droit à la propriété commerciale est conditionné à l'exploitation de fonds de commerce pendant 2 ans dans le lieu loué. Et cette durée doit être précisée dans le contrat de bail.

Nous pouvons conclure qu'en droit des affaires OHADA, tout contrat déterminé doit être écrit et en précisant sa durée du bail parce qu'en cas d'un contrat verbal, on présume que le contrat est conclu à durée indéterminée et cela conformément à la législation OHADA.

## **2. Bail à durée indéterminé**

Comme précisé ci-haut, tout contrat verbal ne portant pas de précision sur la durée de contrat est présumé à durée indéterminée. En analysant l'Acte Uniforme nous trouvons qu'un contrat de bail à usage professionnel peut être à durée indéterminée selon la volonté des parties ou par omission de terme de durée du bail. La durée du bail à usage professionnel conditionne aussi les formes de renouvellement c'est à dire la durée de contrat notamment déterminé et indéterminé se différencie même à la procédure de demande au renouvellement. Le contrat de bail à usage professionnel indéterminé oblige le bailleur et le preneur pour son renouvellement ou pour en mettre fin de prévoir un congé ou un préavis minimal de 6 mois tandis que pour un contrat de bail à durée déterminée son renouvellement se rattache à la diligence de son bénéficiaire. Selon l'alinéa 3 de l'article 123 dispose que le renouvellement d'un contrat de manière tacite renvoie à conclure le contrat pour une durée minimale de trois ans.

### **B) Droits et obligations de parties**

Après avoir conclu un contrat de bail, celui-ci produira ses effets consistant en la création des droits et des obligations à l'égard des parties contractantes.

#### **1. Droits et obligation du bailleur**

Nous n'allons pas verser plus d'ancres sur les droits du bailleur car ses obligations attirent plus notre attention; il est néanmoins préférable de souligner que le bailleur a droit à son loyer dans le délai prévu dans le contrat de bail qui le lie au preneur.

Le bailleur a certaines obligations à l'égard de son preneur notamment : l'obligation de délivrance d'immeuble mis en location ; tous les grosses réparations sont à la charge du bailleur; il ne peut à son gré modifier l'état de locaux en bail et restreindre usage ; il est responsable du trouble de jouissance survenu à son fait ; la cessation du droit de bailleur sur les locaux ne met pas fin au contrat de bail à usage professionnel ; le contrat de bail à usage professionnel ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre partie.

##### **a) Obligation de délivrance**

Le bailleur a l'obligation de délivrer la chose objet du contrat c'est-à-dire, il doit mettre l'immeuble loué à la disposition du locataire dans les délais convenus et cette première obligation est qualifiée d'obligation de délivrance. L'article 105 d'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général précise que cette obligation de délivrance doit se faire avec un critère qui est l'état de l'immeuble délivrer au preneur donc article dans son 1<sup>er</sup> alinéa qui dispose que « Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état » le principe est l'état de l'immeuble demeure le critère sine qua non de l'obligation de délivrance. L'immeuble délivré doit être en bon état et cela implique avec tous les accessoires indispensables à son utilisation.

Comme on dit l'exception confirme la règle, le législateur communautaire a prévu une exception à ce principe de délivrance d'immeuble en bon état toujours dans le même article son 2<sup>ème</sup> alinéa, il dispose qu'il est réputé respecté cette obligation lorsque le preneur a signé le contrat de bail à usage professionnel sans formuler certaine réserve concernant l'état de locaux prise en location et lors que le bail est verbal 46. Conformément à l'article précédemment cité le bailleur est automatiquement libéré de l'obligation de délivrance dès que le contrat est conclu parce que personne ne peut prévaloir de sa propre turpitude.

##### **b) Les grosses réparations**

Ici nous devons préciser que les grosses réparations nécessaires qui sont à la charge du bailleur ne sont pas à confondre avec l'obligation d'entretien. L'Acte Uniforme en vigueur détermine ce qu'on peut entendre par grosse réparation. Dans son l'article 106 alinéa 3, l'Acte Uniforme répond à la question de savoir ce que le législateur entend de grosse réparation notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards et cela doit d'être distingué de l'entretien qui est une obligation qui incombe au preneur. Il

---

<sup>25</sup> Article 123, Acte Uniforme portant droit commercial Général du 15 décembre 2010.

y a de cas ou le preneur peut solliciter l'autorisation auprès de la juridiction compétente lorsque son bailleur refuse exécuter ces travaux à sa place conformément à l'article 7 précise même que : les travaux seront exécutés au compte du bailleur et cela conformément à cet article et le juge statuant en un délai bref, en fixant le coût de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

Pendant l'exécution des travaux de réparation urgente qui incombent au bailleur, lorsque l'exécution de ces travaux empêche la jouissance du bail, le preneur peut solliciter à la juridiction compétente la suspension du bail pendant la durée des travaux et le sixième alinéa ajoute que cela peut même lui conduire à demander la résiliation judiciaire auprès de la même juridiction.<sup>26</sup>

Au vue de l'article 7 dans son alinéa 4, le montant de loyer sera diminué en proportion de la durée et de l'usage pendant laquelle le locataire était privé de la jouissance des locaux.<sup>27</sup> Le contrat de bail à usage professionnel nonobstant son élargissement est toujours sous le contrôle du juge cela ne prouve qu'aujourd'hui ni le preneur (*locataire*), ni le bailleur sont à la merci de l'autre même en cas de conflit lors de fixation de loyer, la juridiction compétente peut en saisir et statuant à un délai bref et fixe le loyer à la demande de la partie la plus souple. Au même ordre d'idées que la juridiction compétente intervient en cas de refus du bailleur de procéder aux grosses réparations.

### c) Autres Obligations du bailleur

Le bailleur ne peut restreindre de son seul gré l'usage de locaux mis en location non plus apporter certaines modifications donc il ne peut apporter de changement de locaux mis en bail. Le bailleur doit veiller pour une bonne jouissance de son preneur pour qu'il ne tombe pas au fait incriminé à l'article 109 de l'acte Uniforme en vigueur. Cet article dispose que « Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés »<sup>28</sup> par le trouble survenu du fait de bailleur et ses préposés, le législateur communautaire fait allusion à tout trouble qui proviendra des descendants ou de toute personne sous la responsabilité ou sous tutelle du bailleur cela incombe au bailleur car l'acte Uniforme le qualifie comme tel. Si le trouble de jouissance ne survient pas du fait de bailleurs mais du fait de locataire lui-même cela n'incombe pas le bailleur.

La cessation du droit de bailleur sur les locaux ne met pas fin au contrat de bail à usage professionnel conformément à l'article 110 et à la lumière de son deuxième alinéa, la substitution du nouveau bailleur de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur, cela exprime juste la volonté du législateur de protéger le preneur pour qu'il puisse garder le lieu où il exploite sa profession. Cela paraît inégal en amont parce que selon le principe de droit commun de contrat, le contrat ne peut produire les obligations à l'égard de tiers au contrat, car il est connu que le contrat fait d'office loi pour les parties contractante mais vous trouverez que le nouveau bailleur n'était pas concerné par le contrat de bail conclu entre l'ancien bailleur et son locataire. Parce que cette disposition de l'article 110 de l'Acte Uniforme du 15 décembre 2010 est en violation de l'article 33 du code civil congolais livre III.

Mais il lui ait imposé de se substituer aux obligations de l'ancien bailleur. En aval cette violation de l'article 33 code civil congolais livre III prouve encore la spécificité du contrat de bail à usage professionnel et la bonne foi du législateur communautaire de vouloir protéger la partie présumée la plus faible (le preneur) dans le contrat de bail à usage professionnel. Le contrat de bail ne prend pas fin lorsqu'il y a cessation de droit du bailleur (propriétaire ou usufruitier) sur les locaux. Le nouveau bailleur selon le principe établi par l'Acte Uniforme est substitué de plein droit aux obligations de l'ancien bailleur car dans cette matière le principe de l'article 33 du code civil congolais livre III est inopérant.

Le décès de l'une de partie au contrat ou l'autre partie et même la dissolution de personne morale preneuse ne pas un mode d'extinction du contrat de bail à usage professionnel conformément à l'Acte uniforme en vigueur.

Pour la personne physique, le bail continu même après le décès du preneur avec les ascendants ou les descendants de ligne directe mais cela est conditionné à un délai de 90 jours (3mois). Les ascendants ou descendants qui veulent poursuivre le contrat de bail à usage professionnel doivent adresser une demande au bailleur par la signification d'huissier de justice ou par tout moyen qu'ils estiment sure de la réception par le destinataire et dans le délai prévu par l'Acte Uniforme.

Et cas de pluralité de demandes, le bailleur se voit obligé par l'Acte Uniforme à saisir la juridiction compétente qui statuera, afin de désigner le successeur dans un délai bref. Mais si dans ce délai de 90 jours (3mois), il n'y a aucune demande le bail est résilié de plein droit.

Concernant la personne morale preneuse, la dissolution de la personne morale n'entraîne pas de plein droit la fin de contrat de bail parce que la dissolution n'est pas aussi un mode d'extinction de bail à usage professionnel ou le bail des immeubles affecté à l'activité de preneur. Le législateur pense que le bail doit continuer avec le liquidateur qui doit toujours exécuter les obligations du preneur dans les conditions fixés par les parties au contrat.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> Article 106 al. 5 et 6 de l'Acte précité.

<sup>27</sup> Alinéa 4 du même Acte Uniforme.

<sup>28</sup> Article 109 du même Acte Uniforme.

<sup>29</sup> Article 111 de l'Acte Uniforme du 15 décembre 2010.

Le bail sera résilié de plein droit après mise en demeure adresser au liquidateur qui est rester sans effet pendant un délai de soixante jours. Cependant cette durée avant la résiliation de contrat de bail que le bailleur doit attendre la réaction du liquidateur, sera considérée comme les mois de bail consommés sera à la charge du preneur.

## 2. Droit et obligation du preneur

Obligation de paiement de loyer dès qu'il y a conclusion du bail, le preneur se voit obligé d'honorer les obligations de bail qui se traduit au le paiement d'un prix qualifié (loyer). Le législateur communautaire OHADA n'a pas défini le loyer. Mais Le loyer peut être défini comme : une charge pécuniaire qui incombe au locataire, tout au long du bail.<sup>30</sup>

Le loyer initial est libre donc il est fixé librement par les parties, tant sur son montant que sur ses modalités de paiement. Cela est fait sous réserve de législation ou règlement applicable.<sup>31</sup> En contrepartie de la jouissance du lieu loué le preneur doit payer le loyer directement entre les mains propres du bailleur ou à son mandataire et cela au terme convenu dans le contrat. A la lumière de l'article 112 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général dans son alinéa deuxième disposent sur les moyens de paiement de loyer. Il peut aussi être payé par la voie électronique et par correspondance.

Le loyer est révisable dans les conditions fixées librement par les parties ou selon l'article 123 de l'Acte Uniforme en vigueur. Lorsque le nouveau montant du loyer ne pas fixer faute de l'accord écrit entre les parties, l'article 117 dispose que la partie la plus diligente saisie la juridiction compétente et cette dernière statuant en bref délai et fixant le nouveau montant du loyer. La juridiction compétente prend en compte les éléments tel que la situation des locaux ; leur superficie ; l'état de vétusté et le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.<sup>32</sup> Cela permettra à la juridiction compétente de fixer le nouveau montant du loyer.

Le locataire (*preneur*) est tenu d'informer le bailleur lorsqu'il veut adjoindre les activités connexes ou complémentaires relevant de même domaine que celui envisager lors de la conclusion du contrat de bail. L'alinéa 2 de l'article 113 précise que cette obligation d'information doit être expresse. Mais le bailleur garde toujours le droit de s'y opposer lorsqu'il estime qu'il y a motif grave au chef de preneur. Au terme de l'alinéa 3 de l'article précité, le bailleur garde toujours le droit de s'y opposer pour le motif sérieux, lorsque le preneur par voie d'huissier de justice notifie préalablement le bailleur de changement d'activités prévues au contrat (la déspecialisation). Mais lorsque les parties cocontractantes ne s'entendent pas ou en cas de contentieux, il incombe à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente.

## III.DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le droit au renouvellement que le législateur communautaire reconnaît dans le chef du preneur commerçant et aux bénéficiaires de bail à usage professionnel, ne pas un droit automatique parce qu'il y a toute une procédure pour en bénéficier, le preneur qui veut le renouvellement de son bail doit le solliciter trois mois avant expiration du bail. De cette manière que l'on distingue trois modes de technique juridique de poursuite des relations contractuelles notamment : *la tacite reconduction ; la prorogation et le renouvellement.*

**a) La tacite reconduction :** Comme le mot latin *l'indique ( Tacitus: que l'on tait, silencieux)* procède de la continuation matérielle du contrat dans le silence des parties mais dans ce cas, l'effet extinctif du terme n'ayant pas été modifié par les cocontractants, la tacite reconduction donne naissance à un nouveau contrat qui fait suite au précédent avec les mêmes conditions «*La tacite reconduction n'entraîne pas prorogation du contrat primitif, mais donne lieu à un nouveau contrat indéterminé.*»

**b) La prorogation :** Consiste à substituer au terme extinctif initialement prévu une date ultérieure, il suit de là, que le même contrat se poursuit par un véritable « *mutuus consensus* » (consentement mutuel).

**c) Le renouvellement :** Est un nouveau contrat se substituant au précédent, soit qu'il résulte d'un accord de volonté, de clauses expressees ou encore d'un mécanisme légal comme celui qui est abordé dans ce travail. Ici nous sommes plus intéressés par le renouvellement de contrat de bail à usage professionnel qui est un mécanisme légal conformément à l'Acte Uniforme en vigueur.

### 1. Renouvellement un droit conditionnel

En principe, le renouvellement devra être introduit par le locataire lui-même ou par son mandataire. Si la demande émane d'un mandataire, le mandat devra impérativement être effectif. La demande devra être adressée personnellement au bailleur, ou à l'adresse indiquée sur le contrat de bail (ou à tout autre adresse qui aurait été officiellement communiquée par le bailleur).<sup>33</sup> Le renouvellement pourra être expédié par voie d'huissier de justice. Dans la seconde hypothèse par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, la demande de renouvellement sera valable même si le bailleur ne va pas le lire.

<sup>30</sup> DIRECTION DES SERVICES AUX ENTREPRISES, CCI Bastia Haute Corse 2004.

<sup>31</sup> Article 116 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général du 15décembre 2010.

<sup>32</sup> Article 112 du même Acte uniforme.

<sup>33</sup> Lettre éditée par l'Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés (I.N.E.S) du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. 10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS, [www.crgrenoble.notaires.fr](http://www.crgrenoble.notaires.fr).

Enfin, pour rappeler le bailleur de son obligation de réponse la demande de renouvellement doit contenir, la mention prévue par l'article 124, al.3 de l' Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui dispose que « *Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail* ». <sup>34</sup>

Le droit au renouvellement dont il est question ici est un droit très conditionnel dans le sens que pour qu'un preneur bénéficie du renouvellement de bail, ce dernier doit nécessairement respecter certaines conditions de bail. Le bailleur conserve toujours son droit de refus et cela peut aussi être une occasion pour le bailleur de majorer ou de revoir le montant du loyer.

Cependant nos décrite sur le terrain que les enquêtes menées, ont confirmée hypothèse développé dans le mémoire de Louisa DAHMANI dont l'intitulé est « Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial » on a trouvé trois type de bailleur dont :

- a) Le bailleur dit « **lymphatique** » : il ne cherche pas à tirer profit du renouvellement par ignorance des dispositions légales ;
- b) Le bailleur dit « **juste et dynamique** » : il cherche à tirer un gain du renouvellement de manière raisonnable, en respectant une certaine éthique ;
- c) Le bailleur dit « **four** » ou « **gourmand** » : fin stratège, rusé voire de mauvaise foi, il attend impatiemment ou évènement qui lui permettra de faire pression sur le locataire ou de multiplier son loyer par dix. <sup>35</sup>

## 2. Conséquences du refus du droit au renouvellement

À la fin de la première guerre mondiale, les baux à usage industriel ou commercial étaient régis par le droit civil c'est-à-dire le droit commun du louage des immeuble bâtis. Lorsque le bail est conclu pour une durée bien déterminé arrivant à l'échéance rien n'obligeait le bailleur <sup>36</sup> à renouveler le contrat. En cas de refus cela avait pour conséquence la perte de l'élément essentiel de fonds de commerce qui est la clientèle.

La première loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce a réussi à augmenter la valeur économique du fonds de commerce et de protéger le patrimoine commercial du commerçant. Ainsi, elle n'était pas aboutie parce qu'elle ne protégeait pas les locataires (Preneur) dont la valeur de leur fonds s'amenuisait au fur et à mesure que courrait le bail. Et, en l'absence de droit au renouvellement sur ce local, les bailleurs, en situation privilégiée de l'époque, soit récupéraient le local et la clientèle, soit ils augmentaient les loyers aux motifs de l'augmentation de la valeur qu'avait prise la clientèle. <sup>37</sup>

C'est à 1926 qu'interviendra la loi du 30 juin 1926 qui réglait le rapport entre bailleurs et locataires concernant le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux mise à bail à usage commercial ou industriel. Accordait au preneur le droit de demander le renouvellement de son bail. Et en cas de refus de renouvellement de manière abusive, le preneur a le droit de réclamer le paiement d'une indemnité dite d'éviction ou de solliciter par voie de conciliation un nouveau contrat à l'expiration de précédent. <sup>38</sup>

## 3. INDEMNITE D'EVICITION

### a. Refus de renouvellement avec indemnité d'éviction

En droit français, en cas de litige sur le principe ou sur le montant de l'indemnité d'éviction, le bailleur bénéficie d'un délai de repentir. Il peut revenir sur sa décision et accorder le renouvellement dans un délai de quinze jours après que les tribunaux ont définitivement fixé le montant de l'indemnité d'éviction. Mais seulement à condition que le locataire occupe toujours les lieux et n'ait pas déjà loué un autre local. Mais en droit OHADA cela ne pas prévu donc le bailleur ne bénéficie pas d'un délai de repentance comme entendu en droit français. <sup>39</sup>

Le preneur qui conclut un contrat de bail à usage professionnel doit respecter les clauses du contrat et les obligations qui s'y rattachent et il doit exploiter le fonds pendant deux dans le lieu loué. Lorsque le bail sera en terme le preneur au droit de solliciter le renouvellement de bail et en cas de refus abusif le bail se fait exposer à louer au locataire évincé l'indemnité pour l'avoir chassé du lieu qu'il a acquis de bonne foi. Et cette indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice causé par le défaut de renouvellement.

<sup>34</sup> Article 124, Al. 3 de l'AUDCG.

<sup>35</sup> Mémoire M2, L. DAHMANI, Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial, Université de Lille1875, promo. 2010-2011 pages 22.

<sup>36</sup> Je rappelle encore que le substantif « bailleur » doit être utilisé de préférence au mot « propriétaire ». Parce que les locaux peuvent être donné à bail par une personne qui n'en est pas propriétaire, mais en a seulement la jouissance, comme un usufruitier.

<sup>37</sup> Yves GUYON, droit des affaires, droit commercial et sociétés Tome 1, 8è édition ; Ed economica paris 1994, p. 667.

<sup>38</sup> Éric VERMOT-GAUCHY, Exposé LE DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL « Comme transcendant le simple droit personnel mobilier » Faculté de DROIT de SAINT-ETIENNE du Le 2 avril 2013.

<sup>39</sup> www.droit-finance.net. Consulté le 22 Avril 2023.

### b. Évaluation de l'indemnité

L'ensemble du préjudice doit être pris en compte et il n'est pas au bailleur de proposer une somme forfaitaire. Le juge doit apprécier souverainement le montant de l'indemnité d'éviction alloué au preneur. En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par la juridiction compétente conformément à l'alinéa 2 de l'article 126 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général.

Le juge procédera à l'évaluation de l'indemnité de manière en tenant compte de point ci-après : Du montant du chiffre d'affaires ; Des investissements réalisés par le preneur ; De la situation géographique du local ; Des frais de déménagement.<sup>40</sup>

### IV. DES LIMITES A L'APPLICABILITE DES BAUX A LOYER A USAGE PROFESSIONNEL

Il existe plusieurs pistes de solutions pour surmonter les limites de l'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC. Tout d'abord, il est important de promouvoir la transparence dans les transactions commerciales. Cela implique une plus grande accessibilité à l'information, la réglementation et la normalisation des pratiques commerciales. De plus, les parties prenantes devront être informées de leurs obligations et responsabilités en matière de baux à usage professionnel afin de favoriser une plus grande sécurité juridique.

Ensuite, il est important de renforcer le système judiciaire en RDC. Cela passe par la formation des juges et des avocats en matière de droits commerciaux ainsi que la mise en place de tribunaux commerciaux spécialisés pour traiter rapidement les affaires commerciales. Il est également important de mettre en place des mécanismes alternatifs de résolution de conflits tels que l'arbitrage pour résoudre les litiges commerciaux en dehors des tribunaux.

Enfin, il est essentiel de promouvoir une culture de bonne gestion et de respect des contrats. Les parties prenantes doivent s'engager à respecter leurs obligations contractuelles, leur loyauté et leur bonne foi. Les contrats doivent être clairs, complets et équitablement négociés.

### CONCLUSION

Après un long moment de recherche et analyse de l'acte uniforme du 15 décembre 2010. Il est confirmé que le droit de propriété commerciale protège le preneur et s'exprime par le droit au renouvellement qui est un droit très conditionné premièrement à l'occupation du local loué pendant 2 ans et deuxièmement au respect des clauses mais à cela vient se greffer d'autres obligations qui découlent de l'exécution du contrat de bail.

Toutes ces obligations constituent ensemble, ce que le législateur communautaire qualifie les obligations substantielles du bail et le manquement de l'une de ces obligations est constitutif de motif grave et légitime. L'Acte Uniforme érige en motif grave et légitime au terme de l'article 127 1<sup>er</sup>, al. 2, ce motif grave qui consiste juste à inexécution d'une obligation substantielle du bail ou la cessation d'exploitation d'activité. L'acte Uniforme prévoit une place importante pour le contrôle du juge mais la recherche prouve que ce contrôle paraît inefficace parce qu'il intervient de manière a posteriori. On estime qu'en cas de conflit entre un bailleur et preneur qui ont conclu un contrat sans le respect de certaines conditions d'ordre public peuvent être surpris de manière désagréable.

En effet, certains professionnels de droit proposent qu'il faut que les États parties s'organisent en instituant dans leurs États respectifs un contrôle a priori qui aura par exemple un caractère administratif comme celui qu'organisait le droit congolais. Cette proposition consiste à garder le caractère consensuel de contrat de bail que prévoit le droit des affaires OHADA qui laisse une liberté d'échange de consentement entre bailleur et preneur, en cela il faut donner aussi à ce même contrat de bail un caractère solennel en obligeant les deux parties à passer par devant le notaire et pouvons parler d'un contrôle a priori à caractère administratif. La finalité demeure le respect de dispositions d'ordre public.

L'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC est limitée par l'absence d'un système judiciaire efficace, la corruption généralisée, la faible capacité des tribunaux à appliquer les règles du droit commercial, le manque de transparence dans les transactions commerciales, etc. De plus, la culture locale en matière de gestion immobilière est différente de celle des pays de l'OHADA, ce qui peut rendre l'application de l'Acte uniforme relatif au droit commercial OHADA de 2010 difficile.

En somme, l'Acte uniforme portant sur le droit commercial OHADA de 2010 apporte des éléments de protection en matière de bail à usage professionnel. Toutefois, son applicabilité en RDC est limitée par les dispositions du Code commercial et les particularités locales (*usages et coutumes*). L'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC est limitée par plusieurs facteurs tels que la corruption, la faiblesse du système judiciaire et le manque de transparence dans les transactions commerciales. Toutefois, en renforçant le système judiciaire, en promouvant la transparence dans les transactions commerciales et en encourageant une culture de bonne gestion et de respect des contrats, il est possible de surmonter ces limites et d'optimiser l'applicabilité du bail à usage professionnel en RDC.

---

<sup>40</sup> Article 126, al. 2 Acte Uniforme portant Droit Commercial Général du 15 décembre 2010

**BIBLIOGRAPHIE**

- [1]. Acte Uniforme portant Droit Commercial Général du 15 décembre 2010
- [2]. Code Civil Congolais Livre III.
- [3]. Loi n°15/003 du 12 février 2015 relative au crédit-bail.
- [4]. Loi n°25-94 du 23 août 1994 relatif à la Réglementation de l'exercice du commerce
- [5]. Décret n°53-960 du 30 Septembre 1953, règle les rapports entre bailleur et locataire en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.
- [6]. DIRECTION DES SERVICES AUX ENTREPRISES, CCI Bastia Haute Corse 2004.
- [7]. Le Larousse dictionnaire du français au collège, 1987.
- [8]. Lexique des termes juridiques, 16 e édition, Dalloz, Paris, Juin 2007.
- [9]. BUKA eka GOY, *Cours de droit de contrats commerciaux, troisième licence*, filière de droit, Université Panafricaine du Congo (U.P.A.C) 2014-2015.
- [10]. Victor KALUNGA TSHIKALA, *Droit des entreprises : Guide pour la veille juridique en RDC*, Label, Lubumbashi, 2021.
- [11]. Yves GUYON, droit des affaires, droit commercial et sociétés, Tome 1, 8<sup>e</sup> édition ; Ed economica paris, 1994, p.20.
- [12]. Yves CHAPUT, aborder le droit des affaires, MEMO SEUIL éd. Seuil, JUIN 1997.
- [13]. Éric VERMOT-GAUCHY, Exposé LE DROIT AU RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL « Comme transcendant le simple droit personnel mobilier » Faculté de DROIT de SAINT-ETIENNE du Le 2 avril 2013.
- [14]. Dictionnaire Lettré 2.0 (virtuel).
- [15]. <http://www.cnrtl.fr/definition/bailleur>.
- [16]. SATI, *note de cours de droit civil les biens, première licence*, filière de droit Université Panafricaine du Congo (U.P.A.C) 2012-2013.
- [17]. Louisa DAHMANI, *Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial*, Université de Lille1875, promo. 2010-2011, p.13.
- [18]. Lettre éditée par l'Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés (I.N.E.S) du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. 10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS, [www.crgrenoble.notaires.fr](http://www.crgrenoble.notaires.fr).
- [19]. [www.droit-finance.net](http://www.droit-finance.net).