



Organisation pour l'Harmonisation en Afrique
du Droit des Affaires (O.H.A.D.A.)

Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature
(E.R.SU.MA.)

**FORMATION DE JURISTES CAMEROUNAIS
EN DROIT OHADA**

du 11 au 22 avril 2011

LE BAIL COMMERCIAL ET LE VENTE COMMERCIALE

Par :

Me. DOSSA Raymond,
Enseignant à l'ENAM, Avocat (BENIN)

ORGANISATION POUR L'HARMONISATION EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES (OHADA)

Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature (ERSUMA)

Porto-Novo (République du Bénin)

FORMATION DES MAGISTRATS CAMEROUNAIS LE BAIL COMMERCIAL & LA VENTE COMMERCIALE

Porto – Novo, les 13 et 14 Avril 2011

Module préparé et présenté par:

Maître Raymond DOSSA

Enseignant à l'ENAM/AB-C & Avocat à la Cour / Rép. du BENIN

Introduction Générale

Le bail commercial et la vente commerciale relevaient de l'AUDCG du 17 Avril 1997 entré en vigueur le 1^{ER} Janvier 1998 et relatif au droit commercial Général.

Le 15 Décembre 2010 cet Acte Uniforme a été révisé, un autre a été adopté et qui l'abroge expressément (conf. Art.306 du nouvel Acte Uniforme). Il fut publié au journal officiel OHADA dans les N° 22 et 23 du 15 Février 2011.

Au terme de l'art.9 du traité du 17 Octobre 1993 et révisé à Québec le 17 Octobre 2008, relatif à l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique, les A.U entrent en vigueur 90 jours après leur adoption. Et ils sont opposables 30 jours francs après leur publication au journal officiel de l'OHADA. C'est sur ce nouvel A.U qui entrera en vigueur quatre vingt dix jours après sa publication faite le 15 février 2011 dans les Etats membres que portera la présente session. Compte tenu de l'imminence de la mise en vigueur de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général Révisé, les deux thèmes de cette session : le bail commercial et la vente commerciale portent respectivement sur les livres VI & VIII de l'AUDCGR (Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général Révisé).

LE BAIL COMMERCIAL

I- CHAMP D'APPLICATION (ART 101-102 AUDCGR)

Les articles 101 et 102 de l'AUDCGR ont quelque peu modifié le régime du bail commercial tel qu'établi par l'ancien acte uniforme en ses articles 69 et 70 AUDCG. En ce sens la mention de ville de plus de 5.000 habitants a été supprimée. De la même manière, le concept bail à usage professionnel (livre VI et

Titre I du nouveau texte) a été préféré à l'ancienne formule bail commercial.

Ainsi, peuvent faire objet de baux à usage professionnel, les immeubles entrant dans les catégories suivantes¹ :

- 1) Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre professionnel ;
- 2) Locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux ou accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location a été faite en vue de l'utilisation jointe quine leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;
- 3) Terrain nus sur lesquels ont été édifiés, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage commercial, industriel, artisanal ou 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.

Ces dispositions concernent également les personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à capitaux publics, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur (art.102 AUDCGR).

Le champ d'application étant connu, comment sera formé le contrat de bail à usage professionnel ?

I- CONCLUSION ET DUREE DU BAIL

(ART.103 – 104 AUDCGR)

¹ Articles 101 et 102 AUDCGR ou Articles 69 et 70 AUDCGR

A- Conclusion du bail à usage professionnel

Les dispositions de l'article 71 de l'AUDCG sont reprises par l'article 103 de l'AUDCGR et définissent le bail à usage professionnel comme étant "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 compris dans le champ d'application du bail à usage professionnel tel que recommandé à l'article 101 et 102 de l'AUDCGR, 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 à usage commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle".

(A commenter :

- la nature d'usage professionnel du bail selon la jurisprudence)

Lorsque le locataire d'un immeuble initialement destiné à l'habitation y exploite un restaurant sans que le bailleur n'y oppose une résistance le contrat de bail acquiert la nature d'usage professionnel et sa résiliation doit se faire conformément à l'article 133 de l'AUDCGR (**Arrêt n°689 du 05 Juin 2001, M. El barie Mohamed (Me Sibally Guy César C/ M Kouamé Aduo Luc (La SCPA indénié) de la Cour d'appel d'Abidjan).**

B- Durée du bail à usage professionnel (Art.103 AUDCGR)

La durée du bail à usage professionnel est disposée par l'article 72 AUDCG repris par l'article 103 AUDCGR. Ainsi, le bail à usage professionnel est volontairement conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Les parties fixent librement la durée du bail et à défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. Cette liberté reconnue aux parties est consacrée par la jurisprudence (**Jugement n°61 du 18 juin 2001, F.Y c/la COOPEC de GUIBEROUA du tribunal de première instance de GAGNOA : le contrat de bail d'une durée de 9 ans conserve toute sa valeur juridique et ne peut être frappé de nullité, dès lors que les parties peuvent fixer librement la durée du bail. De même, le jugement n°210 du 23 Avril 2003, SALGO Salifou c/**

Société anonyme Burkina et Shell du tribunal de grande instance de Ouagadougou confirme le caractère indéterminé de la durée du bail en l'absence d'écrit : A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée).

L'Acte révisé toujours en son article 103 fait un complément à l'ancienne disposition de l'article 72 par la précision que voici : "le bail prend effet à partir de la signature du contrat, sauf convention contraire des parties".

II- OBLIGATION DES PARTIES AU BAIL

Le bail à usage professionnel met à la charge de chacune des parties sous peine de sanction, des obligations dont certaines relèvent d'ordre public.

A- Obligations du bailleur (ART 105-111 AUDCGR)

- Le bailleur a l'obligation de délivrance des locaux en bon état. Cette obligation s'étend également à la délivrance des accessoires indispensables (Art.73 AUDCG/ Art.105 AUDCGR).
- le bailleur fait procéder à ses frais, dans les locaux donnés a bail toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. S'il refuse d'assumer les grosses réparations, le preneur peut le faire à sa place sur autorisation de la juridiction compétente aux dépens du bailleur. A cet effet, **le jugement du 03 Décembre 2002, Abdoulaye Sow contre Silèye Guissé du tribunal hors classe de Dakar confirme qu'en application de l'article 75 de l'AUDCG, lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter pour le compte du bailleur.** Seul le rapport de l'expert désigné par le tribunal indiquant la nature et le montant exact des réparations peut servir de base pour ordonner au bailleur de procéder aux grosses réparations. Lorsque les réparations sont de telles sortes qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur peut demander soit la suspension pendant la durée des travaux ou soit la résiliation judiciaire à la juridiction compétente.

L'Acte révisé apporte également une précision sur le sort du bail en cas de dissolution de la personne morale preneuse. Dans ces conditions il précise que le bail n'est résilié de plein droit qu'après une mise en demeure adressée au liquidateur, restée plus de soixante (60) jours sans réaction (art.111al.5).

Par ailleurs, la modification des locaux par volonté unilatérale est interdite au bailleur et ce dernier se rend responsable envers le preneur des troubles de jouissance survenus de son fait, ou du fait de ses ayants-droits ou de ses préposés, la preuve étant laissée à la charge du preneur. Dans cet ordre d'idée, ***l'arrêt n°365 du 18 Juillet 2002, dame Nague Diokhané, épouse Thiam c/ Ali Khalil de la chambre civile et commerciale 2 de la Cour d'Appel de Dakar expose que : Si l'article 77 AUDCG dispose que le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants-droits ou de ses préposés, c'est à la condition que le preneur rapporte la preuve que le trouble résulte du fait du bailleur ou d'une des personnes indiquées dans ce texte.***

Dans l'hypothèse de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux donnés à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail. Ceci constitue une exception à l'effet relatif des conventions. Voir en ce sens ***l'ordonnance de référé n°1570 du 06 Octobre 2003, Jamal Al Sayegh, c/ Abdoulaye Sène du tribunal régional hors classe de Dakar : en application de l'article 78 de l'AUDCG, le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail. Par conséquent, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail. Doit donc être débouté de son action en expulsion du preneur, l'acquéreur d'un immeuble déjà loué.***

Dans le même registre, le bail ne prendra pas fin par le décès de l'une des parties au bail. En cas de décès du preneur, un successeur sera désigné dans un délai de 3 mois ; passé ce délai, le bail est résilié de plein droit.

Que peut donc attendre du preneur de bail en matière d'obligations ?

B- Obligation du preneur (ART.112-115 AUDCGR)

L'obligation principale du preneur est le paiement du loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant désigné au bail (Art.112 AUDCGR). Dans les dispositions du même article, une précision s'impose en matière d'innovation de l'Acte révisé. Il s'agit de la possibilité du paiement du loyer par correspondance ou par voie électronique.

Le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut de convention écrite, suivant celles présumées d'après les circonstances. S'il ne satisfait pas à cette obligation et qu'il en résulte un préjudice pour le bailleur, celui-ci pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail ou refuser le renouvellement du contrat de bail, sans verser d'indemnité. En dehors de tout ceci, le preneur est tenu des réparations d'entretien, et cette obligation n'est limitée que par la force majeure et la vétusté.

Au cas où le preneur entend se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, contre la volonté du bailleur, il doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail.

III- DU LOYER DANS UN BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

(ART 116-117 AUDCGR)

Le prix du loyer est fixé librement par les parties sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Cette position est reprise dans **le jugement contradictoire n°018/2^{ème} C-COM du 10 Mai 2001 ; R.G. n° :021/2000 ; Madame ADJANOHOUN Odette C/ Héritiers ASSOURAMOU Mathias du Tribunal de Première Instance de Cotonou. Le loyer est révisable dans les conditions**

fixées par les parties ou à défaut, à l'expiration de chaque période triennale.

En l'absence d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente est saisie par la partie la plus diligente pour fixer le montant du nouveau loyer.

Le principe de la révision triennal est repris par **le jugement n°10/CIV du 17 Avril 2003, affaire TCHOUMBA Dieudonné c/ Société Générale Distribution (G.D.B.) du tribunal de première instance de Bangangté : Le tribunal peut procéder à la révision du prix du loyer à défaut d'accord entre les parties à la fin de chaque période triennal.**

Dans le cas où les parties ne s'entendent pas sur le montant du loyer, la juridiction compétente saisie par la partie la plus diligente se base sur les quatre indicateurs suivants pour le déterminer. Il s'agit de :

- La situation des locaux ;
- leur superficie ;
- leur état de vétusté ;
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

V- CESSION –SOUS LOCATION (ART.118-122 AUDCGR)

L'AUDCG comme l'AUDCGR accorde la possibilité de cession comme celle de sous-cession du bail dans les conditions bien précises.

A- Cession du bail

Le preneur bénéficie de la possibilité de céder le bail, sous réserve de publicité et de signification de cette cession au bailleur par acte extrajudiciaire. Le défaut de signification rend la cession inopposable au bailleur. Ce dernier, lorsqu'il reçoit la signification dispose d'un délai d'un mois pour s'opposer à celle-ci devant la

juridiction compétente, en exposant des motifs sérieux et légitimes. Si la cession est autorisée et encadrée par la loi, la sous-location totale ou partielle est interdite, sauf stipulation contraire du contrat de bail. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit.

B- Sous- location du bail

La sous-location autorisée obéit aux mêmes règles que la cession en matière de publicité et d'opposabilité. A ce propos, ***l'arrêt n°744 du 02 juillet 2004, Assamoi Jean batiste (Me wacouboué Doukouré) c/ Mlle Brou Pauline Kouassi (Ore Sylvain) de la Cour d'Abidjan pose que la sous-location d'un atelier de couture sans l'autorisation du bailleur est illégale et illégitime. Elle s'analyse en une voie de fait et ne peut être considérée comme un bail à usage professionnel.***

Toutefois, la sous-location ne doit pas constituer un instrument de spéculation entre les mains du locataire, sans quoi, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties, est fixée par la juridiction compétente.

VI- RENOUELEMENT DU BAIL (ART.123-132 AUDCGR)

Le renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, est un droit qui est acquis au preneur qui justifie avoir exploité conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.

Lorsque le bail est à durée déterminée, le renouvellement de celui-ci peut se demander par acte extrajudiciaire du preneur, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail; sous peine de déchéance du droit au renouvellement du bail. La réponse du bailleur est requise au plus tard un mois avant l'expiration du bail, le silence de ce dernier valant acceptation du principe du renouvellement du bail. Voir en ce sens ***l'ordonnance de référé civil n°014 REFCOM du 31 Juillet2002, R.G. : 001/2002,Société Comptoir Commercial de la Côte (CCC) SARL c/1°)monsieur Ali***

Nablia et 2°) Fédération Béninoise de Football du Tribunal de Première Instance de Cotonou, pose que : Le droit au renouvellement du bail à usage commercial à durée déterminée comme à durée indéterminée, pour être acquis et recevable, suppose que l'activité prévue ait été exercée pendant une durée de deux ans.

- Renouvellement du bail à durée déterminée Art.124 AUDCGR.
- Renouvellement du bail à durée indéterminée Art.125 AUDCGR.

(Commentaire quant aux spécificités respectives de ces deux types de baux).

VII- RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL (ART.133 AUDCGR)

En outre, la résiliation d'un bail à durée indéterminée doit être subordonnée à un congé donné par un acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance, par la partie à l'origine de la résiliation. Le bail à durée indéterminée cesse donc à la date fixée par le congé si le preneur, bénéficiaire du droit de renouvellement ne manifeste aucune opposition à ce congé par acte extrajudiciaire adressé au bailleur au plus tard à la date d'effet du congé. Le bailleur également a la possibilité de s'opposer au droit de renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant au locataire une indemnité d'éviction ; qui pourra être fixée à défaut d'accord entre les parties par la juridiction compétente. Voir en ce sens ***l'arrêt n°108/ Civ du 12 décembre 2003, Fomaka Gwei Isaac c/ La sierka de la cour d'appel du centre pose que le bailleur qui met fin au contrat de bail commercial doit verser au preneur des indemnités d'éviction lorsqu'il est prouvé qu'il ne justifie pas de motifs graves et légitimes pour ne pas renouveler le bail.***

Toutefois, le bailleur qui s'oppose au droit de renouvellement bail peut être exempté de régler l'indemnité d'éviction s'il justifie d'un

motif grave et précis à l'encontre du preneur sortant ou s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire avec une réintégration postérieure du preneur. Ainsi en a décidé, ***l'arrêt n°400 du 16 août 2002, Ibra guèye c/ SCI AMINE de la Cour d'Appel de Dakar pose qu'aux termes de l'article 95 de l'AUDCG in fine, lorsque le bailleur n'offre pas un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit, ou si les locaux ont une destination différente, l'indemnité d'éviction doit être payée au preneur.*** Une possibilité de reprise sans versement d'indemnité d'éviction des locaux à usage d'habitation non indispensable est également laissée au bailleur.

Notons en outre que la résiliation judiciaire du bail peut intervenir en cas de non respect des clauses et conditions du contrat de bail (133 AUDCGR). Elle intervient suite à la demande du bailleur adressée à la juridiction compétente et est précédée d'une mise en demeure. La demande de résiliation du bail doit être notifiée par le bailleur aux créanciers inscrits et le jugement de résiliation n'intervient qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de ladite notification. Voir en ce sens le jugement ***civil n°2328 du 17 Décembre 2003, du Tribunal Régional de Dakar : Modiane Diome c/Nogaye Niang, cette décision indique qu'au terme de l'article 133 de l'AUDCGR, le défaut de paiement de loyers est une cause de résiliation du bail. Lorsque le preneur n'a pas justifié avoir respecté ses obligations malgré un commandement servi à cet effet, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail, son expulsion et de le condamner à payer les loyers dus.***

VIII- DISPOSITION D'ORDRE PUBLIC (ART.134 AUDCGR)

Telles que citées dans l'AUDCG, les dispositions de l'AUDCGR ont repris les 101,102,103,107,110,111,117,123,124,125,126,127,130,et 133 de l'AUDCGR.

- Commenter le contenu des articles concernés ;
- En quoi ils constituent des dispositions d'ordre public ?

I- CHAMP D'APPLICATION (ART.234-236 AUDCGR)

A- Domaine d'application

La vente commerciale n'est admise pour s'appliquer en milieu OHADA que lorsqu'il s'agit de :

- contrats de vente de marchandises entre commerçants, personnes physiques ou personnes morales ;
- Contrats de fournitures de marchandises destinés à des activités de fabrication ou de production.

S'agissant du lieu d'application, sauf conventions contraires, les règles liées à la vente commerciale en milieu OHADA s'observent lorsque les parties aux contrats ont le siège de leur activité dans un des Etats Parties ou lorsqu'en application des règles de droit international privé, l'Etat de for désigne expressément la loi d'un Etat Partie comme étant la loi applicable.

Par contre, les dispositions des articles 236 de l'acte révisé exclu les types de ventes suivantes du registre de la vente commerciale. Il s'agit de :

- Les ventes aux enchères ;
- BAIL A USAGE Les ventes sur saisie ou de quelque autre manière par l'autorité de justice ;
- Les ventes de valeurs mobilières d'effets de commerces ou de monnaies ;
- Les mobilisations et autres opérations sur créances ou instruments financiers ; les ventes de navires, bateaux, aéroglisseurs et aéronefs ;
- Les ventes d'électricité.

A cette s'ajoute suivant l'article 235 du même acte révisé,

- Les ventes de marchandises achetées pour un usage personnel, familial ou domestique, à moins que le vendeur, à un moment quelconque avant la conclusion ou lors de la conclusion du contrat, n'a pas su et n'ait pas été censé savoir que ces marchandises étaient achetées pour un tel usage ;

- Les contrats de fourniture de marchandises dans lesquels part prépondérante de l'obligation de la part qui fournit les marchandises consistent dans une fourniture de main-d'œuvre ou d'autres services.

Toutefois la vente commerciale est également soumise aux règles de droit commun, mais ce, dans l'hypothèse où l'acte uniforme n'a rien prévu en la matière.

B- Dispositions générales

La mise en œuvre de la vente commerciale obéit au respect de quelques dispositions générales (art.237-240 acte révisé). Ces règles recommandées aux parties peuvent se résumer comme suit ci-dessous:

- Les règles de droit commun des contrats et de la vente trouvent application en matière de vente commerciale OHADA ;
- L'exigence par rapport à la commune intention des parties, de la bonne foi des parties en matière de conduite de la vente et de l'interprétation des dispositions ambiguës du contrat.
- Le respect des engagements des parties au contrat car elles sont non seulement liées par les usages auxquels elles ont consenti, mais également par ceux objectivement applicables du fait qu'ils sont connus et régulièrement observés par elles ;
- le contrat de vente peut être écrit ou verbal et n'est non seulement soumis à aucune condition de forme mais être prouvé par tous moyens.

Une fois ces règles admises, la formation du contrat trouve aisément les moyens de son exécution.

II- FORMATION DU CONTRAT (ART 241-249 AUDCGR)

Le contrat est formé sur la base du principe de la liberté contractuelle et celui de la bonne foi des parties. Il revient de dégager à ce propos que la formation du contrat est déterminée en réalité par une et une seule alternative. Soit qu'une offre faite par une partie est acceptée par l'autre ou soit encore qu'un comportement des deux parties indique suffisamment leur accord de conclure un contrat de vente.

A- L'OFFRE

Une offre a ses caractéristiques et ne peut être confondue à une invitation à offre. Ainsi suivant Art.241 et 242 AUDCGR l'offre est une proposition de conclure un contrat suffisamment précise, adressée à une ou plusieurs personnes déterminées et indiquant la volonté de son auteur à être lié en cas d'acceptation. Puisqu'il s'agit de vente, cette proposition doit préciser les marchandises, et, expressément ou implicitement fixer le prix ou des indications permettant de les déterminer.

L'offre ne prendra effet que lorsqu'elle parvient à son destinataire et sa libre révocabilité n'est possible que jusqu'à l'émission de l'acceptation car une offre irrévocable ou qui fixe un délai pour son acceptation ne peut être révoquée. Cependant, l'offre, même irrévocable prend fin lorsque son rejet parvient à son auteur. Par mesure de prudence, l'émetteur de l'offre peut fixer un délai raisonnable puisque le silence ne vaut pas acceptation et un silence prolongé ne peut situer l'offrant sur la position de celui à qui l'offre a été adressée. Dans ces conditions, il faut prendre comme point de départ du délai d'acceptation, le moment où l'offre est exprimée (Art. 246 AUDCGR).

B- L'ACCEPTATION

Une offre est dite acceptée, lorsque qu'il y a déclaration, ou tout autre comportement d'acquiescement du destinataire à la demande d'offre.

L'acceptation prend effet au moment où l'indication d'acquiescement parvient à l'auteur de l'offre (244 AUDCGR) dans le délai stipulé ou à défaut dans un délai raisonnable compte tenu des circonstances de la transaction et du moyen de communication utilisé par l'auteur de l'offre. S'agissant de l'offre verbale, elle doit être acceptée immédiatement, à moins que les circonstances n'impliquent le contraire.

Lorsque la réponse contient des éléments modificatifs de l'offre initiale, elle demeure une acceptation si ces éléments n'altèrent pas substantiellement les termes de l'offre. Mais elle se mue en contre-offre ou contre proposition lorsqu'elle contient des additions, limitations ou autres modifications substantielles et ne peut de ce fait former le contrat (article 245 AUDCGR). Le point de départ du délai d'acceptation est déterminé de façon distributive suivant le moyen de

communication utilisé. Ainsi, le délai fixé par l'auteur dans un télégramme ou une lettre commence à courir du jour de l'émission de l'offre, le cachet des services postaux faisant foi ; alors que celui fixé par téléphone, télex, télécopie ou tout autre moyen de communication instantané, commence à courir au moment où l'offre parvient au destinataire (article 246 AUDCGR).

III- LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Une fois le contrat de vente formé, chaque partie prend connaissance de ses obligations et se met dans les conditions de sa bonne exécution. L'inexécution des clauses ainsi que des règles d'ordre générales, expose la partie défaillante aux sanctions liées aux fautes commises.

A- Obligations du vendeur (ART.250-261 AUDCGR)

Sauf conventions contraires, trois obligations essentielles pèsent sur le vendeur dans un contrat de vente. Il s'agit principalement de l'obligation de livraison, de conformité et de garantie (art. 250 AUDCGR).

1- Obligation de livraison (Art .251254 AUDCGR)

Une fois vendues, le vendeur prend les dispositions nécessaires pour assurer la livraison des marchandises. De ce fait, les parties déterminent librement le lieu de leur livraison. A défaut, les marchandises sont remises à un transporteur pour leur livraison. Si le contrat de vente le prévoit ou elles sont tenues à disposition de l'acheteur au lieu de leur fabrication ou de leur stockage ou encore au lieu où le vendeur a son principal établissement (art. 251 AUDCGR). **Le Tribunal de Grande Instance de Mfoundi, dans son jugement civil n°246 du 04 mars 2002, Affaire Mejo M'obam Moïse c/ Société anonyme Laborex Cameroun, pose qu'à défaut de convention particulière entre les parties, le lieu de livraison dans la vente commerciale prévu par la loi est le domicile du vendeur et non celui de l'acheteur. Dès lors, l'acheteur qui n'a pas pris livraison dans ces conditions ne peut donc pas attaquer le vendeur pour défaut de livraison.**

Aux termes des dispositions de l'art. 252 AUDCGR ; le vendeur doit prendre les dispositions nécessaires pour le transport des marchandises et il doit également coopérer avec l'acheteur en vue de faciliter la

livraison. La livraison doit également se faire à la date indiquée dans le contrat ou dans la période de temps fixé dans le contrat ou encore dans un délai raisonnable, en fonction des usages et de la nature des marchandises, en l'absence d'un délai de livraison (article 253 AUDCGR). Le vendeur, conformément aux dispositions de l'article 254 AUDCGR doit remettre les documents se rapportant aux marchandises au moment, au lieu, et dans les formes prévues au contrat, s'il en est tenu.

2- Obligation de conformité

L'obligation de conformité des marchandises est organisée par les articles 255 à 259 AUDCGR.

Aux termes des articles sus-cités, le vendeur est tenu de livrer les marchandises dans la quantité, la qualité, la spécification, le conditionnement et l'emballage correspondants et aux stipulations au contrat. Tels sont les éléments au regard desquels la conformité doit s'apprécier au jour prévue pour la livraison, même si le défaut n'apparaît qu'ultérieurement.

L'article 258 AUDCGR vient corriger l'article 228 AUDCG en ce qui concerne la déchéance de l'acheteur pour défaut de conformité.

Dans le précédent Acte, le défaut apparent constaté par l'acheteur à la livraison doit être dénoncé au vendeur dans un délai raisonnable. L'acte révisé apporte lui plus de clarification en demandant à l'acheteur de dénoncer le défaut apparent dans le mois qui suit la livraison sous peine de déchéance du droit de s'en prévaloir. Cette précision vient mettre fin à l'expression "délai raisonnable" qui peut agir en défaveur de l'acheteur négligent face à un vendeur de mauvaise foi.

L'article 229 AUDCG sans préciser le cas d'une conformité cachée le jour de livraison avance comme délai d'action, un an, à partir du jour de la livraison des marchandises.

Quant à l'article 259 AUDCGR, " l'action de l'acheteur, fondée sur un défaut de conformité caché le jour de livraison, est prescrite dans le délai d'un an à compter du jour où ce défaut a été constaté ou aurait du l'être. Ce délai ne peut avoir pour effet de réduire la durée de la garantie contractuelle éventuellement consentie.

3- Obligation de garantie (Art. 260 et 261 AUDCGR)

L'obligation de garantie fait injonction au vendeur de livrer les marchandises libres de tout droit ou prétention d'un tiers, à moins que l'acheteur n'accepte de prendre les marchandises dans ces conditions (article 260 AUDCGR). La garantie est donc due en cas d'éviction de l'acheteur par un tiers revendiquant. En ce sens, ***Il ressort du jugement du 26 mars 2003, NJM c/ RJF, du Tribunal de Grande Instance de Ouagadougou que lorsque l'acheteur d'un bien mobilier est évincé de sa propriété par un tiers revendiquant, il est en droit de faire jouer la garantie d'éviction due par le vendeur en application de l'article 1640 du code civil.***

l'Acte révisé observe un silence sur le contenu de l'article 231 AUDCG qui disait que: "La garantie est due par le vendeur lorsque le défaut caché de la chose vendue diminue tellement son usage que l'acheteur ne l'aurait acquise ou en aurait donné un moindre prix s'il l'avait connu. Cette garantie bénéficie tant à l'acheteur contre le vendeur, qu'au sous-acquéreur contre le fabricant ou un vendeur intermédiaire, pour la garantie du vice caché affectant la chose vendue dès sa fabrication".

Enfin, en ce qui concerne l'évocation d'une éventuelle clause limitative de garantie par le vendeur, il lui revient de prouver que l'acquéreur a connu et accepté l'existence de cette clause lors de la conclusion de la vente.

B- Obligations de l'acheteur (ART.262-274 AUDCGR)

Comme pour le vendeur, l'acheteur également doit faire face aux obligations qui lui incombent dans la vente commerciale. De son côté, deux obligations principales sont arrêtées. Il s'agit de paiement du prix de la vente et de la prise de livraison de la marchandise.

1- Paiement du prix (ART.263-268 AUDCGR)

L'acheteur a l'obligation de payer le prix et de prendre livraison des marchandises dans les conditions prévues au contrat et suivant l'AUDCGR (article 263). L'obligation de payer le prix implique la prise de toutes les mesures et d'accomplir toutes les formalités commerciales ou administratives requises et destinées à permettre le paiement du prix (article 264 AUDCGR). La vente sans prix n'est admise qu'en l'absence

de fixation de prix dans le contrat de vente. Dans ces conditions, les parties se réfèrent au prix habituellement pratiqué au moment de la conclusion du contrat dans la branche commerciale considérée, pour les mêmes marchandises vendues dans des circonstances comparables (article 263 AUDCGR). L'article 265 AUDCGR ajoute que si le prix est fixé d'après le poids des marchandises, c'est le poids net qui s'entend du poids brut diminué de l'emballage, qui en cas de doute détermine le prix. L'acheteur doit payer le prix au vendeur à l'établissement de celui-ci ou au lieu de la livraison des marchandises ou de la remise des documents ; s'il n'est pas tenu de payer le prix en un autre lieu particulier. L'acheteur doit payer le prix lorsque le vendeur met à sa disposition, soit les marchandises, soit les documents représentatifs, ce dernier ayant également la possibilité de faire du paiement une condition de la remise des marchandises ou des documents. Le vendeur peut en outre faire l'expédition des marchandises sous condition que celles-ci ou le document représentatif ne soient remis à l'acheteur que contre paiement du prix ; si le contrat implique le transport des marchandises.

2- Prise de livraison (ART.269-274 AUDCGR)

L'obligation de prise de livraison suppose pour l'acheteur, l'accomplissement de différents actes juridiques et matériels tendant à faciliter le retraitement de la marchandise; les parties étant tenues de collaborer à cet effet (art. 269 AUDCGR). Le retard dans la prise de livraison par l'acheteur oblige le vendeur à conserver les marchandises dans des conditions appropriées, sous peine de dommages-intérêts. Dans le cas échéant, il est fondé à les retenir jusqu'à ce qu'il ait obtenu de l'acheteur le paiement du prix convenu et le remboursement de ses dépenses de conservation (art.271AUDCGR). L'acheteur peut refuser de prendre possession de la livraison. Dans ce cas, il doit prendre des mesures raisonnables, eu égard aux circonstances, pour en assurer la conservation. Il est également fondé à les retenir jusqu'à ce qu'il ait obtenu du vendeur le remboursement de ses dépenses de conservation (article 272 AUDCGR). En exécution du devoir de conservation, les marchandises peuvent être déposées en tout lieu approprié aux frais de l'autre partie, pourvu que les frais qui en résultent ne soient pas déraisonnables. Dans le but d'éviter la conservation indéfinie des marchandises, l'article 274 AUDCGR prévoit la possibilité pour la partie qui doit en assurer la conservation, au-delà d'un certains

temps de les vendre sous réserve de notification à l'autre partie de cette intention. La partie qui vend les marchandises a le droit de retenir sur le produit de la vente un montant égal à ses frais de conservation avant de rendre le surplus à l'autre partie.

Comme apport de l'acte révisé à ce niveau de la prise de livraison, l'art.270 AUDCGR précise qu'un examen des marchandises s'avère obligatoire dans un bref délai et qu'en cas de remise de la livraison à un transporteur, cet examen peut être différé jusqu'à l'arrivée des marchandises à leur destination ou à leur nouvelle destination au cas les marchandises ont été déroutées ou réexpédiées par l'acheteur sans que celui-ci ait raisonnablement la possibilité de les examiner alors même que le vendeur ait connaissance dans la conclusion du contrat du déroutage ou de la réexpédition.

Un autre constat au niveau de l'acte révisé, contrairement à l'AUDCG, les effets du contrat ont été abordés avant les sanctions d'inexécution. Cette correction du nouvel acte répare une incohérence en ce sens que les sanctions découlent que des effets produits par le contrat.

IV- EFFETS DU CONTRAT

Les effets du contrat tels que légiférés par l'OHADA se dégagent en deux : le transfert de propriété et le transfert des risques.

A- Le transfert de propriété (ART.275-276 AUDCGR)

Le transfert de propriété s'opère dès la prise de livraison par l'acheteur de la marchandise vendue. Toutefois, les parties peuvent librement convenir de reporter ce transfert de propriété au jour du paiement du prix complet ou encore prévoir une clause de réserve de propriété qui n'aura d'effet entre elles que si l'acheteur a eu connaissance de sa mention dans le contrat de vente, le bon de commande ou de livraison, au plus tard le jour de celle-ci. Cette clause de réserve de propriété ne sera opposable au tiers sous réserve de sa validité que si elle a été régulièrement publiée au R.C.C.M. Ainsi, **dans le jugement n°117 du 15 Janvier 2002, Ali MEHSEN c/ Jamal Saleh, maître Ndèye Tegue fall Lo et maître Mademba Guèye, le tribunal régional hors classe**

de Dakar soutient que face à une saisie de marchandises, le vendeur, agissant en distraction de ces marchandises saisies, ne peut invoquer un contrat de dépôt vente et une clause de réserve de propriété qui n'ont pas fait l'objet de publicité au R.C.C.M. Il y a donc lieu de rejeter la demande en distraction lorsqu'en l'absence de pièces justificatives du droit de propriété qu'il allègue, le demandeur qui se borne à produire des documents qu'il a lui-même établis, ne prouve pas suffisamment ses prétentions, alors surtout que la clause de réserve de propriété qu'il prétend avoir stipulée dans le contrat ne peut opérer faute de publicité. L'art. 277. al.2 AUDCGR dispose que le transfert de propriété entraîne le transfert des risques à l'acheteur.

B- Le transfert des risques (ART.277-279 AUDCGR)

En matière de contrat de vente impliquant un transfert de marchandises, les risques sont transférés à l'acheteur, dès lors que la livraison des marchandises par le vendeur au transporteur a été effective. **C'est la position de la cour d'appel d'Abidjan, dans son arrêt n°115 du 15 Décembre 2000, Société LMC c/ Société J.B. Par conséquent, la société de transport ne peut se prévaloir du principe de l'exception d'inexécution pour refuser de payer le prix des marchandises.** Toutefois, la perte ou la détérioration des marchandises survenue après le transfert des risques à l'acheteur ne libère pas celui-ci de son obligation de payer le prix, à moins que ces événements ne soient dus à un fait du vendeur. Lorsque le contrat de vente implique un transport des marchandises, les risques sont transférés à l'acheteur à partir de la remise des marchandises au premier transporteur (article 286). **Ainsi, sur le transfert des risques au moment de la remise des marchandises au premier transporteur, le Tribunal de première Instance d'Abidjan dans son jugement n°327 CIV 7 du 25 Avril 2001, SITBAI c/CFCD-CI pose qu'en application de l'article 286 de l'AUDCG, lorsque le contrat de vente implique un transport de marchandises, les risques sont transférés à l'acheteur à partir de la remise des marchandises au premier transporteur. Toujours dans le même sens, les arrêts n°677 du 1^{er} et du 14 juin 2001, SOCIETE LOTUS IMPORT C/société Skalli Fortant de France de la cour d'appel d'abidjan soutiennent qu'à partir de la remise des marchandises au premier transporteur, les risques sont transférés à l'acheteur qui ne peut être libéré de son obligation de paiement du prix et ce, même si la marchandise est perdue ou détériorée.** Le transfert des risques est effectif nonobstant l'autorisation pour le vendeur de conserver les documents représentatifs des

marchandises. En ce qui concerne les marchandises vendues en cours de transport, les risques sont transférés à l'acheteur à partir du moment où le contrat est conclu, sauf en cas de mauvaise foi. Enfin, l'article 280 AUDCGR ajoute que si la vente porte sur des marchandises non encore individualisées, les choses futures également peuvent être visées, les marchandises ne sont réputées avoir été mises à la disposition de l'acheteur que lorsqu'elles ont été clairement identifiées aux fins du contrat. Dans ce cas, le transfert des risques s'effectue au moment de l'identification.

Les différentes inexécutions des règles régissant la vente commerciale observées sont sanctionnées selon qu'il s'agit d l'acheteur ou du vendeur ou encore suivant la gravité de la faute commise.

V- INEXECUTION ET RESPONSABILITE

1- Inexécution des obligations concernant l'une quelconque des parties. (ART.281 AUDCGR)

L'AUDCGR prévoit expressément les conditions dans lesquelles toute partie à un contrat de vente commerciale peut en demander au juge compétent la rupture pour inexécution totale ou partielle de ses obligations par l'autre partie.

Il a également prévu des hypothèses de ruptures unilatérales sous réserve que la partie qui en prend l'initiative pourrait engager sa responsabilité.

Enfin, l'Acte uniforme prévoit des hypothèses d'indemnisation de la partie qui a subi une perte du fait de l'inexécution du contrat par son cocontractant.

2- Inexécution des obligations du vendeur (ART.282-284 AUDCGR)

- Le vendeur en difficulté peut bénéficier d'une autorisation judiciaire de différer l'exécution de son obligation de payer à bref délai (Art.282 AUDCGR).
- Dans l'hypothèse de marchandises défectueuses, le vendeur a la faculté d'imposer à ses frais exclusifs et sans délai à

l'acheteur, le remplacement des marchandises viciées par des marchandises conformes (Art.283 AUDCGR).

3- Inexécution des obligations de l'acheteur

(ART.285-290 AUDCGR)

- Si l'acheteur ne parvient pas à payer en raison des difficultés liées à la cessation de paiement ou pour toute autre cause, le vendeur peut obtenir que le juge compétent l'autorise à bref délai à différer l'exécution de ses obligations de livraison (Art.285 AUDCGR)
- Dans l'hypothèse de la conformité des marchandises, que le pris ait été ou non payé, l'acheteur peut réduire le prix du montant de la différence entre la valeur des marchandises entre les deux moments (Art.288 AUDCGR).
- Si la marchandise est livrée avant la date fixée, l'acheteur a la faculté d'accepter ou de refuser de recevoir la livraison (Art.290 AUDCGR).

4- Intérêts et dommages-intérêts (ART.291-293 AUDCGR)

Voir les articles 291 (Intérêts et dommages –intérêts en raison de retard dans le paiement du prix ; Art.292 AUDCGR (Dommages-intérêts dus à l'acheteur lorsque le contrat est rompu) ; Art 293 AUDCGR (Réduction des dommages et intérêts au prorata de la perte qui n'a pu être évitée).

5- Exonération de responsabilité (ART.294-295 AUDCGR)

6- Rupture de contrat (ART.296-300 AUDCGR)

7- La prescription

Le délai de prescription en matière de vente commerciale est de 2 ans et court à partir de la date à laquelle l'action peut être exercée. Le point de départ du délai de prescription en matière de vente varie suivant le fondement invoqué. Ce délai court à partir de la date à laquelle le manquement s'est produit si l'action résulte d'un manquement; à partir de la date à laquelle le défaut a été découvert ou aurait dû raisonnablement l'être par l'acheteur, si l'action est fondée sur un défaut de conformité de la chose vendue ; ou encore à partir de la date où les faits ont été ou auraient dus être découverts, si

l'action est fondée sur des agissements frauduleux constitutifs de dol. Dans le cas où le vendeur a donné une garantie contractuelle, le délai court à partir de la date d'expiration de cette garantie. La jurisprudence confirme ce point de vue : cf. la décision du **Tribunal de Première Instance d'Abidjan, n° 246 du 13 décembre 2001, Société du transport Sans Frontière c/ CFAO et CICA Auto** pose que l'acheteur de véhicule qui fonde son action en garantie contre le vendeur sur les articles 274 et 276 de l'AUDCG et qui ne peut prouver qu'il a bénéficié d'une garantie contractuelle de 36 mois permettant de proroger le délai biennal de la prescription prévue par l'article 274, doit voir son action en garantie prescrite. Dès lors, doit être déclaré irrecevable, une action introduite plus de deux ans après l'expiration de la garantie annale.

Le délai de prescription cesse de courir dès lors que le créancier de l'obligation prend une citation en justice, un commandement ou encore une saisie signifiée, qui sont des actes interruptifs de prescription.

Conclusion

Le nouvel Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général vise à moderniser davantage le droit des affaires dans les Etats parties au Traité OHADA. De nombreuses innovations sont apportées quant aux deux matières : le Bail commercial et la vente commerciale, objets de la présente session. D'autres innovations à vrai dire révolutionnaires sont attendues dans un délai de deux ans à partir de la date d'entrée en vigueur du nouvel acte uniforme. Il s'agit des inscriptions par voie électronique. Il reste à souhaiter à ces nouvelles réformes, dans une Afrique toujours bouleversée, une prospérité durable.