



BULLETIN ERSUMA DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE

MENSUEL D'INFORMATIONS JURIDIQUES - N° 001 _ SEPTEMBRE 2017

CHRONIQUES

∨ **ACTIONS GRATUITES OU
ATTRIBUTION GRATUITE
D'ACTIONS : GRATUITÉ,
RÉCOMPENSE OU MOTIVATION ?**

P. 04

JURISPRUDENCE

∨ **BAIL À USAGE PROFESSIONNEL :**
ATTENTION BAILLEUR, VOUS
N'ÊTES PAS HABILITÉS À JUSTIFIER
LES TRAVAUX DE DÉMOLITION-
RECONSTRUCTION EN CAS DE
CONGÉ DONNÉ À CET EFFET *P. 09*

LEGISLATIONS NATIONALES

∨ **L'AFFACTURAGE AU BÉNIN :**
UNE SOLUTION POUR
L'AMÉLIORATION DE
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE *P. 11*

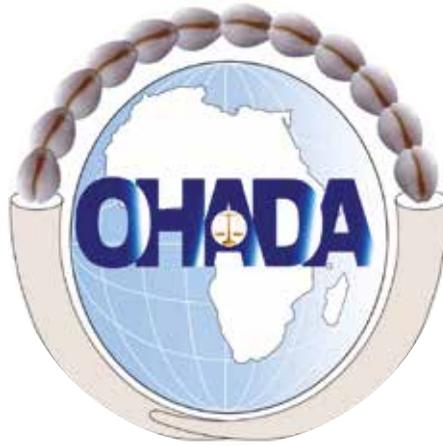
3.000 F CFA



PRATIQUE PROFESSIONNELLE

LES AVANT-CONTRATS IMMOBILIERS

P. 12



**ECOLE REGIONALE
SUPERIEURE DE LA
MAGISTRATURE**

ERSUMA

02 B.P. 353 Porto-Novo - BENIN

+229 20 24 58 04 / 97 97 05 37

E-mail : ersuma@ohada.org

Site Web : <http://ersuma.ohada.org>



SOMMAIRE

CHRONIQUES

ACTIONS GRATUITES OU ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS : GRATUITÉ,
RÉCOMPENSE OU MOTIVATION ?

PAR *Pr. Mayatta Ndiaye MBAYE* et *Nadine Ella BRUN* 04

LE PLAUSIBLE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL DU DOMAINE PUBLIC : POUR
UNE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES ÉTATS AFRICAINS !

PAR *Dr Karel Osiris C. DOGUE* et *Basile AMEWUNU* 05

L'ACTE UNIFORME RELATIF AU DROIT COMPTABLE ET À L'INFORMATION
FINANCIÈRE : QUID DE SON APPROPRIATION PAR LES PROFESSIONNELS DU
CHIFFRE DE LA RDC ?

PAR *Bernard HALIMANA HANGI* 06

JURISPRUDENCE

« REQUALIFICATION DE LA CLAUSE PATHOLOGIQUE D'ARBITRAGE DÉSIGNANT
LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE COMME INSTANCE ARBITRALE EN CLAUSE
ATTRIBUTIVE DE COMPÉTENCE »

PAR *Dr./PhD. A. Raphaël ATEBA EYONG* 08

BAIL À USAGE PROFESSIONNEL : ATTENTION BAILLEUR, VOUS N'ÊTES PAS
HABILITÉS À JUSTIFIER LES TRAVAUX DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION EN
CAS DE CONGÉ DONNÉ À CET EFFET

PAR *Marc Cedric ALIKO* 09

LEGISLATIONS NATIONALES

L'AFFACTURAGE AU BÉNIN : UNE SOLUTION POUR L'AMÉLIORATION DE
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

PAR *Arnaud AWADE OBOSSOU* 11

PRATIQUE PROFESSIONNELLE

LES AVANT-CONTRATS IMMOBILIERS

RÉSUMÉ PAR *La Rédaction du Bulletin* 12

BREVES 14

CHRONIQUE

ACTIONS GRATUITES OU ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS : GRATUITÉ, RÉCOMPENSE OU MOTIVATION ?

par **Pr. Mayatta Ndiaye MBAYE**, Agrégé des Facultés de droit, Directeur Général, ERSUMA
et **Nadine Ella BRUN**, Doctorante en Droit (Univ. de Parakou) - Chercheur stagiaire, ERSUMA

Devenir associé suppose en principe effectuer un apport conformément aux exigences de l'article 38 de l'AUSCGIE. C'est donc en contrepartie de leurs apports que les associés reçoivent des titres émis par la société, actions ou parts sociales selon la forme de société. Toutefois, l'AUSCGIE consacre depuis sa réforme de 2014, la distribution de titres sociaux sans apport dans les sociétés par actions. C'est ce qui ressort de l'article 626-1 alinéa 1^{er} en vertu duquel : « L'assemblée générale extraordinaire [...] peut autoriser le conseil d'administration ou l'administrateur général, selon le cas, à procéder, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre [...] ».

Cette disposition pose dans la pratique des problèmes de qualification quant aux titres attribués. La tendance semble ainsi assimiler l'attribution gratuite de titres à l'attribution de titres gratuits en employant l'expression « actions gratuites » pour désigner indistinctement le mécanisme d'attribution gratuite d'actions. Mais les deux notions, se confondent-elles en droit OHADA des sociétés ? S'agit-il d'actions réellement gratuites donc sans valeur pécuniaire et sans caractère onéreux (art. 3 AUDCG) ou simplement d'actions attribuées gratuitement ? En d'autres

termes, serait-on en présence par ce mécanisme, d'une libéralité effectuée par la société ?

Sur la question, la formulation utilisée dans l'article 626-1 précité est celle d'« attribution gratuite d'actions », ce qui voudrait dire que c'est le mécanisme qui serait gracieux ici. Même si les actions attribuées dans ce contexte ne le sont pas en contrepartie d'un apport direct des bénéficiaires, la transmission est gratuite et fait d'eux des actionnaires sans rien déboursier en argent pour l'acquisition desdits titres. Cette acquisition n'est pas soumise à un prix fixé préalablement comme dans le cadre de l'option de souscription ou d'achat d'actions (faculté offerte aux salariés de la société par actions de souscrire à une augmentation de capital ou d'acheter des actions acquises à leur intention par la société : stock-options).

En réalité, l'attribution gratuite d'actions est un mécanisme de stipulation pour autrui par lequel la société achète ou crée des actions qu'elle distribue ensuite gratuitement au personnel salarié ou aux dirigeants sociaux. En effet, c'est une technique de rémunération et de fidélisation de ces derniers qui se trouvent ainsi récompensés. Associés sans apport direct, ceux-ci n'en subissent pas moins une pression morale par

laquelle on attend d'eux en contrepartie indirecte, un meilleur rendement, une plus grande fidélité et partant un accroissement des activités et du revenu de la société.

En somme, l'attribution gratuite d'actions, loin d'être une libéralité stricto sensu, constitue un facteur de bonne gouvernance et de motivation introduit par le législateur OHADA pour mieux intégrer les parties prenantes de la société, entre autres. Le législateur OHADA a certainement entendu par là, maintenir le principe de spécialisation des sociétés et confirmer également l'interdiction de principe des libéralités faites par elles.

Quant au concept d'actions gratuites utilisé à l'article 566 AUSCGIE, est-il permis de penser qu'en déplaçant la place de l'adjectif «gratuite» alors qu'il traitait toujours d'une modalité d'attribution gratuite d'actions (mais pas d'actions gratuites), le législateur ne se rendait pas compte de la nouvelle notion qu'il créait ? Tout porte à le croire car de réelles « actions gratuites » consacrées, on en cherche encore en droit OHADA des sociétés ! En conséquence, on ne saurait confondre « actions gratuites » et « attribution gratuite d'actions ». L'intervention du législateur est alors requise à l'avenir pour préciser l'article 566 AUSCGIE ■

LE PLAUSIBLE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL DU DOMAINE PUBLIC : POUR UNE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES ÉTATS AFRICAINS !

par **Dr Karel Osiris C. DOGUE**, Chef de Service des Etudes et de la Recherche, ERSUMA
et **Basile AMEWUNU**, Doctorant en droit (Univ. d'Abomey-Calavi)-Chercheur stagiaire,
ERSUMA

Un bien n'est utile juridiquement que s'il l'est économiquement. Le constat troublant des biens de nos États (le patrimoine immobilier notamment) est qu'ils ne sont pas exploités ou sont sous-exploités économiquement. Le contraste est qu'avec l'évolution législative et l'essor du droit des affaires dans le monde, on devrait être familiarisé avec des concepts comme : État-commerçant, État-entrepreneur, État-opérateur économique ou même État-bailleur qui sont des réalités contemporaines.

La présente réflexion est relative à la possibilité pour l'État d'exploiter, par mise en bail, son domaine public avec un preneur professionnel (CCJA, Ass. plén., arrêt n°078/2014 du 25 avril 2014). On se demande si les États peuvent abandonner leurs immunités (de juridiction et d'exécution) pour spéculer sur le domaine public et devoir ainsi répondre comme tout citoyen en cas d'un contrat de bail à usage professionnel. La réflexion part du postulat que la fonction

économique du domaine public doit dorénavant être le souci de tout État investisseur ou bâtisseur de développement. Rappelons à cet effet que le domaine public est inaliénable et imprescriptible. En réalité, l'inaliénabilité ne devrait concerner que le droit de disposer (abusus) du domaine public et non celui d'en user (usus) ou d'en tirer des fruits (fructus). Cette position est confirmée par l'article 102 de l'AUDCG qui rend les dispositions du bail à usage professionnel également applicables aux États, aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, aux sociétés à capitaux publics, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur. Le champ d'application rationae personae du bail à usage professionnel comprend donc les États et leurs démembrements tandis que son champ d'application rationae materiae s'étend au domaine public de l'Etat.

On comprend alors la Cour d'Appel d'Abidjan lorsqu'elle juge que « les litiges, nés du bail conclu par une société d'État en vue de l'exercice

de son activité étant un bail commercial, doivent relever de la compétence des juridictions de droit commun et non des juridictions administratives» (CA Abidjan, n°904 du 8 juillet 2003 : Ohadata J-05-178). Au demeurant, même si l'article 101 de l'AUDCG n'a pas expressément fait la nuance entre les biens relevant ou non du domaine public, on peut relever l'article 203, alinéa 3 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés qui autorise l'hypothèque portant sur le domaine public, voire même national.

La consécration du bail à usage professionnel sur le domaine public est donc une réalité dans l'espace de l'OHADA. Il faut tout de même regretter que le patrimoine immobilier (surtout le domaine public) de l'État ne fasse pas suffisamment l'objet de contrats de partenariat, de baux emphytéotiques administratifs, de baux à construction et à réhabilitation par exemple. Vivement que nos États prévoient un cadre juridique plus efficace en matière de protection et valorisation du domaine public immobilier ■

L'ACTE UNIFORME RELATIF AU DROIT COMPTABLE ET À L'INFORMATION FINANCIÈRE : *QUID* DE SON APPROPRIATION PAR LES PROFESSIONNELS DU CHIFFRE DE LA RDC ?

par **Bernard HALIMANA HANGI**, Doctorant à l'Université Protestante au Congo/Kinshasa

L'Acte Uniforme relatif au Droit Comptable et à l'Information Financière (AUDCIF), adopté à Brazzaville (Congo) le 26 janvier 2017, a enrichi et adapté le droit comptable aux réalités économiques des entités assujetties. Contrairement à l'Acte uniforme portant organisation et harmonisation des comptabilités des entreprises du 24 mars 2000 (AUCE), il est plus détaillé, plus explicite et plus complet. Il est en parfaite harmonie avec le Règlement n° 002/2009 portant création, organisation et fonctionnement de la Commission chargée de la mise à jour du Plan comptable général OHADA et tient compte de la dimension internationale de l'unique référentiel comptable qui en est le résultat.

L'AUDCIF constitue l'un des moyens les plus en vue mis par le législateur OHADA à la disposition des entités pour renforcer la transparence de leur gestion, leur bonne gouvernance, la sécurité juridique et donc leur développement. Il contribue fortement à l'atteinte des objectifs de l'OHADA dans chacun de ses États membres. Mais, comme toute règle de droit, l'AUDCIF

n'est un moyen, une solution que lorsqu'il a fait l'objet d'une appropriation non équivoque par ses premiers utilisateurs, ici les professionnels du chiffre. Si pour la majorité des États membres de l'OHADA l'implémentation du référentiel comptable antérieur est un atout considérable pour l'appropriation du nouveau, en République Démocratique du Congo (RDC), cette appropriation est loin d'être évidente.

En effet, après quatre (04) années d'application du droit comptable OHADA, qui y a débuté le 1^{er} janvier 2014 pour les "comptes personnels des entreprises" et le 1^{er} janvier 2015 pour les "comptes consolidés" et les "comptes combinés", plusieurs professionnels du chiffre au service des entités visées à l'article 2 de l'AUDCIF ont encore du mal à se conformer aux standards prescrits par le système comptable OHADA et altèrent ainsi l'image fidèle de l'entité.

L'étude menée, entre 2014 et 2015, sur 357 sociétés commerciales de la RDC, a démontré que la plupart des informations contenues dans leurs états financiers de synthèse ne traduisent

pas fidèlement leur image. Les divers facteurs avancés pour justifier une telle attitude des professionnels du chiffre qui établissent ou certifient de tels documents comptables sont d'ordre politique, professionnel et économique. Ils ont un rapport direct avec la volonté pour le professionnel de pérenniser ses relations avec l'entité et de sécuriser ses revenus professionnels mais également celle d'appuyer l'entité dans sa recherche de financements ou de nouveaux partenaires. D'autres causes ont pu être identifiées. Il en est ainsi du basculement brusque du plan comptable national (PCGC) vers SYSCOHADA sans tenir compte de la dimension et de la réalité sociopolitique et économique du pays, du déficit de formation, d'information et de la sensibilisation ou encore de l'absence de mesures de « durcissement » de la réglementation comptable pour l'élaboration des états financiers.

Le vécu tel que présenté n'étant pas reluisant, la mise en œuvre de l'AUDCIF doit être réalisée sur la base des leçons tirées de l'application, bien que jeune, de l'AUCE. L'échéance approche, l'AUDCIF devant entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2018 pour les comptes individuels. Or, rien ne laisse croire à une prise de conscience et à

une volonté réelle d'appropriation du nouveau dispositif comptable par les professionnels du chiffre pour plus de compétence dans leur action et plus de performance dans l'activité des entités concernées.

La pratique actuelle des professionnels du chiffre, qui consiste principalement à établir les états financiers de synthèse suivant le PCGC qu'ils maîtrisent avant de les adapter au référentiel comptable OHADA, doit être bannie comme méthode. Admissible en pleine période transitoire de mise en harmonie, cette pratique risque de rendre plus complexe le processus d'établissement des documents comptables, de porter atteinte à la fluidité dans la circulation desdits documents et d'installer les professionnels du chiffre dans un conservatisme dangereux pour eux et la profession comptable toute entière.

Dans tous les cas, le défaut d'appropriation volontaire de l'AUDCIF par les professionnels du chiffre de la RDC doit être suppléé par l'intervention des Institutions de l'OHADA qui, elles aussi, ont intérêt à attaquer les causes des lacunes actuelles et à faciliter l'appropriation de l'AUDCIF par les professionnels du chiffre de la RDC et des autres Etats membres ■



The Investment Climate Facility for Africa

JURISPRUDENCE

« REQUALIFICATION DE LA CLAUSE PATHOLOGIQUE D'ARBITRAGE DÉSIGNANT LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE COMME INSTANCE ARBITRALE EN CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPÉTENCE »

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE YAOUNDÉ, JUG. N° 50/2014/ADD,
07 OCTOBRE 2014, SOCIÉTÉ AGRI-CONSEILS SARL C/ ETAT DU
CAMEROUN (MINSANTÉ)

par **Dr./PhD. A. Raphaël ATEBA EYONG**, Chargé de cours à
l'Université de Maroua (Cameroun)

Considérant que l'article 36 du marché dont il s'agit (...) stipule : « Tout litige survenant entre les parties contractantes fera l'objet d'une tentative de conciliation par entente directe. A défaut du règlement à l'amiable, tous les différends découlant du présent marché seront soumis à la procédure d'arbitrage du Tribunal Administratif de Yaoundé, conformément à la législation en vigueur au Cameroun » ; Considérant qu'il n'existe aucune procédure d'arbitrage au Tribunal Administratif du Centre ; qu'une juridiction étatique ne saurait d'ailleurs abriter une juridiction arbitrale ; que la clause contenue à l'article 36 ci-dessus cité s'apparente plutôt à une clause attributive de compétence ; qu'il convient de retenir la compétence du tribunal de céans ;

L'affaire *Société Agri-conseils Sarl c/ Etat du Cameroun* tranchée par le Tribunal administratif de Yaoundé le 07 octobre 2014 posait à la juridiction administrative statuant au contentieux de l'exécution des marchés publics une difficulté classique. La clause de règlement des différends insérée dans le contrat par les parties prévoyait le recours à l'arbitrage, mais devant le Tribunal administratif de Yaoundé. Dès lors, saisie par le cocontractant privé de l'administration d'un recours en indemnisation pour résiliation unilatérale illégale, la juridiction de céans devait

statuer avant-dire-droit et proprio motu sur sa compétence. Par l'allusion à l'arbitrage, les parties avaient-elles entendu se soustraire à la justice étatique ? Ou alors la référence au Tribunal administratif indiquait-elle leur option en faveur du mode de règlement juridictionnel ?

Face à cette ambiguïté manifeste, caractéristique d'une clause compromissaire « pathologique » liée à la désignation inexacte de l'organisme d'arbitrage, le juge administratif pose en principe l'impossibilité de désigner une juridiction étatique comme instance arbitrale. Mais partant, et sur la base d'une interprétation subjective de la clause, le juge procède à une requalification de celle-ci en clause attributive de compétence et retient précisément sa compétence pour connaître de la requête. Si cette conclusion semble à l'abri de tout reproche, il n'en va point tout à fait ainsi du raisonnement qui la sous-tend. Le principe affirmé par le juge administratif, non sans justesse, appelait le constat d'invalidité de la clause plutôt qu'une requalification de celle-ci. Sous ce prisme, le jugement *Société Agri-conseil sarl* pourrait préfigurer, de loin en loin, les difficultés à venir des juges administratifs africains traditionnellement peu familiers, et pourtant de plus en plus confrontés, au droit de l'arbitrage ■

BAIL À USAGE PROFESSIONNEL : ATTENTION BAILLEUR, VOUS N'ÊTES PAS HABILITÉS À JUSTIFIER LES TRAVAUX DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION EN CAS DE CONGÉ DONNÉ À CET EFFET.

CCJA, N°111/2015, 22/10/2015, *AFF. DIALLO S. C/ FALL I. ET AUTRES*

Par **ALIKO Marc Cedric**, Doctorant en droit privé (Univ. Abdelmalek Essaâdi de Tanger (Maroc))

A la date du 13 juin 2007, les ayants droits du *de cuius* FALL A., en qualité de bailleur servaient un congé au locataire du nom de DIALLO S. pour démolir et reconstruire le local loué. Par acte d'huissier du 16 octobre 2007, le preneur s'opposait au congé. A la suite de cette contestation, les bailleurs saisissaient le tribunal de première instance (TPI) d'Abidjan pour la validation du congé et l'expulsion du locataire. Les juges firent droit à cette demande. Le preneur interjeta appel, la Cour d'appel d'Abidjan rendit un arrêt confirmatif (CA Abidjan, arrêt n°476 du 31 juillet 2009) faisant l'objet du pourvoi en l'espèce. Le demandeur au pourvoi (le locataire) reprochait à l'arrêt de la Cour d'appel d'Abidjan d'avoir violé l'article 95 de l'AUDCG (devenu article 127 nouveau AUDCG) qui exige que le bailleur donnant congé avec pour motif la démolition-reconstruction devait justifier cette dernière.

Cet arrêt soulève le problème juridique suivant : la justification des travaux projetés dans le cas d'un congé donné pour motif de démolition-reconstruction devait-elle être faite par le bailleur à l'initiative du projet ?

La CCJA casse l'arrêt de la CA d'Abidjan violant l'article 127 de l'AUDCG et évoque en répondant au problème de droit en deux temps. En premier lieu, elle juge que le bailleur n'apporte pas de justificatif sur la nature et la description des travaux envisagés comme l'exige l'article 127 de l'AUDCG. En second lieu, et de manière plus significative, elle pose le principe que la justification des travaux ne peut être faite que par un homme de l'art.

L'intérêt de cet arrêt est qu'il montre le rôle créateur des juges de la Haute Cour. En effet,

cette décision est complétive, car elle contribue à préciser les conditions d'application de l'article 127-2 de l'AUDCG qui n'a pas reçu du législateur OHADA les précisions nécessaires. Elle affirme que la personne autorisée à justifier la nature et la description des travaux projetés ne peut être qu'« un homme de l'art ».

D'une part, l'on pourrait faire une lecture littérale de cette disposition en soutenant que la justification peut être faite par le bailleur en personne vu qu'il est le seul à apprécier l'opportunité de la démolition-reconstruction ou non de son local. Toutefois, soutenir cette position aura pour conséquence de laisser le preneur à la merci de son bailleur dont la justification peut être fantaisiste.

D'autre part, nous approuvons la position de la Cour posant le principe que la justification des travaux doit se faire exclusivement par un homme de l'art. L'expression « homme de l'art » renvoie à une personne expérimentée, un professionnel du métier possédant une aptitude et des connaissances spécifiques. En l'espèce, l'homme de l'art est le professionnel habilité à intervenir dans le secteur du bâtiment à savoir : l'architecte, le géomètre... S'en remettre à l'homme de l'art est cardinal dans la mesure où il dispose des compétences requises pour apprécier le projet de reconstruction. Son intervention a pour but d'éclairer la religion des juges sur des questions d'ordres techniques. En cas d'expulsion, le locataire bénéficie néanmoins d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit (art. 127 AUDCG). Au cas contraire, le juge pourrait condamner le bailleur à lui verser une indemnité d'éviction (art. 126 AUDCG) ■



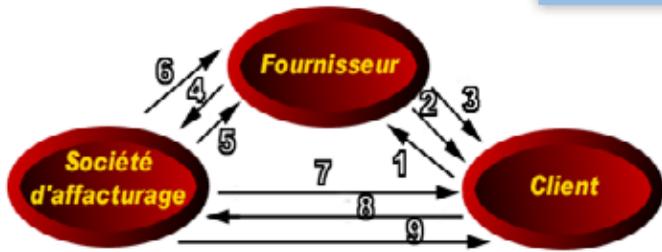
UNION EUROPÉENNE



THE WORLD BANK

IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP

LEGISLATIONS NATIONALES



L'AFFACTURAGE AU BÉNIN : UNE SOLUTION POUR L'AMÉLIORATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Par Arnaud **AWADE OBOSSOU**, Juriste d'entreprise

Les rapports doing business de ces dernières années, montrent clairement que l'environnement des affaires au Bénin n'est pas des plus reluisants. Cette situation s'explique par plusieurs contraintes dont entre autres, la difficulté pour les entreprises à recouvrer efficacement leurs créances. Pour pallier cette difficulté et améliorer le climat des affaires, le législateur béninois a adopté le 16 Mars 2017, la loi n°2017-01 relative à l'affacturation en République du Bénin (la Loi).

L'affacturation (art. 2 de la Loi) est l'opération par laquelle, l'adhérent transfère par une convention écrite, avec effets subrogatoires, ses créances à l'affactureur qui, moyennant rémunération, lui règle par avance tout ou partie du montant des créances transférées, tout en supportant ou non, selon la convention des parties, les risques d'insolvabilité éventuelle sur les créances cédées. En outre, il y a deux types de contrat d'affacturation : l'affacturation avec recours qui permet à l'affactureur de se faire rembourser par l'adhérent en cas d'insolvabilité du débiteur et l'affacturation sans recours dans lequel l'adhérent n'octroie aucune garantie à l'affactureur.

Les conditions préalables au contrat d'affacturation

La première condition qui est liée aux intervenants exige qu'ils aient la qualité de commerçant. La deuxième condition est relative au montant minimal de la créance objet du contrat qui doit

s'élever au moins à deux cent mille (200.000) Francs CFA (Art 3 al. 2 de la Loi). Troisièmement, la créance objet du contrat doit être certaine liquide et exigible. Il faudra préciser que les créances émises sur les particuliers ne peuvent faire l'objet d'un contrat d'affacturation.

La formalisation du contrat d'affacturation

Le contrat d'affacturation peut être établi par acte sous seing privé ou par acte authentique. Sauf convention contraire, il prend effet à compter de la date de sa signature pour les actes sous seing privé et la date d'enregistrement pour les actes authentiques. Il doit être publié au Registre de commerce et de crédit mobilier du siège social de l'adhérent pour être opposable aux tiers.

La rémunération de l'affactureur

Relativement à la rémunération de l'affactureur, elle est composée des commissions de service et des commissions financières. Ces commissions doivent être conformes aux taux légaux en vigueur dans l'espace de l'Union économique et monétaire Ouest africaine (UEMOA).

Cette loi va certainement fortement contribuer à l'amélioration du climat des affaires dans la mesure où, elle va faciliter dès sa promulgation, l'octroi du crédit aux entreprises commerciales, ainsi que, le développement de ces entreprises, avec ses retombées positives telles que, la réduction du chômage et une plus-value considérable pour l'économie nationale ■

PRATIQUE PROFESSIONNELLE

LES AVANT-CONTRATS IMMOBILIERS

Résumé par La Rédaction du Bulletin avec l'autorisation de **Sokhna Balla SALL SEYE**, Clerc de notaire, in La Revue Notariale, éd. Spéciale, 12^{ème} Université du Notariat d'Afrique

Nul n'apprécie être troublé dans sa propriété. Cette quiétude voulue nécessite que l'on prenne la mesure des exigences requises pour la formalisation des conventions relatives aux biens immobiliers. Pour ce faire, le législateur met à la disposition des parties le mécanisme des avant-contrats immobiliers. Il s'agit pour l'essentiel d'une phase pendant laquelle les parties s'accordent sur les modalités de la conclusion effective du contrat. Mais compte tenu des enjeux, le recours à un notaire permettrait d'éviter les risques de contentieux. A cet effet, il existe plusieurs types d'avant-contrats parmi lesquels on compte la promesse unilatérale de vente, la promesse synallagmatique de vente et le contrat de réservation. Hormis les conditions de fond et de forme obligatoires à la validité des avant-contrats, ces derniers emportent, chacun en ce qui le concerne, un régime juridique propre. Ce qui participe de leur distinction.

Définie comme étant la convention par laquelle une personne « le promettant », s'engage envers une autre personne « le bénéficiaire » à céder son bien pendant une

durée déterminée, la promesse unilatérale de vente peut revêtir la forme authentique ou sous seing privé. Il est alors évident qu'elle engage la personne du promettant qui ne peut faire aucune autre offre pendant toute la durée de la promesse. Cependant, la faculté pour le bénéficiaire de lever ou non l'option ou même le versement de l'indemnité d'immobilisation lorsqu'il décide de ne pas le faire, n'enlève pas à cette opération son caractère unilatéral. La levée d'option engage le bénéficiaire qui s'oblige à acquérir le bien. Partant, l'indemnité d'immobilisation versée devient un acompte sur le prix de vente du bien. Il reste que le contrat de vente doit être soumis au formalisme imposé pour les biens immobiliers et être constaté par un acte authentique avant sa perfection.

La promesse synallagmatique quant à elle s'entend d'une convention authentique ou sous seing privé par laquelle les parties donnent leur consentement au contrat définitif de vente, mais prévoient qu'une formalité légale ou conventionnelle devra être accomplie pour que la vente produise ses effets. Le contrat étant la chose des parties, celles-ci peuvent y introduire une

clause pénale afin de garantir la défaillance d'une partie. De même, la vente doit revêtir la forme authentique pour son efficacité.

Le contrat de réservation pour ce qui le concerne, est un contrat préliminaire signé entre l'acquéreur et le promoteur lors de la vente d'un immeuble à construire ou de la vente en l'état futur d'achèvement. Si le réservataire est tenu de verser un dépôt de garantie en contrepartie de l'immeuble consenti, le vendeur est lui, seul engagé

par ce contrat en ce sens qu'il est tenu d'une obligation d'information sur les caractéristiques ainsi que sur le prix du bien objet du contrat.

En définitive, le recours au notaire, plus qu'une faculté, est d'une importance capitale d'autant que la vente définitive devra revêtir la forme authentique pour sa validité. Cette validité étant la condition préalable à son enregistrement et sa transcription ■



AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT

BREVES

ACTUALITES

► Le lancement officiel de l'Institut Panafricain de la Gouvernance Economique et Financière (IPAGEF) a été effectif le 25 juillet dernier à Abidjan en Côte d'Ivoire avec à la suite l'organisation d'une table-ronde. L'ERSUMA en tant membre associé, n'est pas restée en marge de l'événement. Pour plus d'informations, consulter :

<http://www.ipagef.com/evenements-a-venir/table-ronde-sur-lipagef>.

► Le 33^{ème} Colloque international des huissiers de justice d'Afrique sur le thème « *Le droit de l'exécution au service de l'intégration et de l'émergence des pays africains* » s'est déroulé au Palais des Congrès de Yaoundé au Cameroun du 06 au 07 juillet 2017. Le Directeur Général de l'ERSUMA, a pris part aux travaux sur invitation de l'Union Internationale des Huissiers de Justice (UIHJ)

RECHERCHE

► L'ERSUMA a lancé officiellement le 02 août 2017 à son siège, les « Matinées de l'ERSUMA Recherche ». Pour des détails, consulter :
<http://www.ohada.org/index.php/fr/actualite/dernieres-nouvelles/2215-demarrage-des-matinees-de-l-ersuma>.

Une édition spéciale s'est tenue à l'Université de Yaoundé 2 SOA le samedi 08 juillet 2017 dans le cadre de la coopération entre l'ERSUMA et les Universités. Une conférence sur le thème « La sécurité juridique et la sécurité judiciaire dans l'espace OHADA » a été animée par le Directeur Général, le Pr. Mayatta Ndiaye MBAYE.

LIBRAIRIE

Ouvert depuis le 8 mai 2017, la librairie de l'ERSUMA, offre un espace d'achat et de vente d'ouvrages sur le droit OHADA et les droits communautaires africains. Nouvel arrivage :

- *Droit des sociétés commerciales, 3^e éd. 2017.* GONCALVES Wilfrid Eric (10.000 FCFA)
- *La mise en œuvre de la saisie attribution de créances du droit OHADA : étude de jurisprudence.* WAMBO Jérémie (20.000 FCFA) ;
- *Le droit des procédures collectives de l'OHADA, PUA, 2017.* KALIEU ELONGO Yvette Rachel (15.000 FCFA)

► *Responsabilité du dirigeant social en droit OHADA.* ERSUMA (7.000 FCFA).

FORMATIONS

- Session de formation payante du 24 au 27 octobre 2017 à Casablanca au Maroc sur le thème « *Pratique de l'arbitrage et de la médiation dans l'espace OHADA : approches et méthodes pour une efficacité du règlement des différends* ». "Médiation, 24 et 25 octobre" - "Arbitrage, 26 et 27 octobre" 2017. **Coût :** Pour les 04 jours : 669.000 FCFA/1.020 EUROS/11.320 DIRHAMS; Pour l'arbitrage ou la médiation (02 jours) 334.500 FCFA/4.750 DIRHAMS/475 EUROS
- Session de formation payante du 27 novembre au 1er décembre 2017 au siège de l'ERSUMA à Porto-Novo au Bénin sur le thème « *Pratique de la médiation dans l'espace OHADA* ». **Coût :** 350.000 FCFA.

Pour des détails et inscriptions :
écrire à ersuma@ohada.org

DOCUMENTATION

► Le centre de documentation s'est enrichi d'une soixantaine d'ouvrages dans les domaines du droit de l'arbitrage, du droit commercial général et du droit des sociétés commerciales. Visitez notre Centre de documentation à l'ERSUMA pour un aperçu de nos nouveautés 2017.

LE COIN DU JURILINGUISTE

LE COIN DU JURILINGUISTE ANGLAIS

Jurisprudence/Case law

Le terme « jurisprudence » s'utilise dans les deux langues française et anglaise et s'écrit de la même manière, mais avec des différences sémantiques importantes. En français : **décisions de justice sur un domaine ou une question juridique donnée**. En anglais : **philosophie du droit**. L'équivalent terminologique approprié du terme français « jurisprudence » est "case law".

LE COIN DU JURILINGUISTE PORTUGAIS

Acte juridique / Acto jurídico

Des homophones qui peuvent piéger un lusophone. En français, le terme d'acte juridique a deux sens : Acte au sens d'**opération** ou d'**écrit** (instrumentum) servant de support à l'opération juridique. sens d'acte juridique. En portugais, pour signifier acte juridique au sens d'écrit, on dira plutôt **instrumento** ou **documento jurídicos**.

COMITE SCIENTIFIQUE

Paul-Gérard POUGOUE

Professeur titulaire, Cameroun

Michel Filiga SAWADOGO

Professeur titulaire, Burkina-Faso

Abdoullah CISSE

Professeur titulaire, Sénégal

Ndiaw DIOUF

Professeur titulaire, Sénégal

MBA OWONO Charles

Professeur titulaire, Gabon

Victor E. BOKALLI

Professeur titulaire, Cameroun

François ANOUKAHA

Professeur titulaire, Cameroun

Noël A. GBAGUIDI

Professeur titulaire, Bénin

Emmanuel S. DARANKOUM

Professeur titulaire, Canada

Bénédicte FAUVARQUE COSSON

Professeure, France

Akuété Pedro SANTOS

Maître de conférences agrégé, Togo

Yvette Rachel KALIEU ELONGO

Maître de conférences agrégée, Cameroun

Jean Marie TCHAKOUA

Maître de conférences agrégé, Cameroun

François K. DECKON

Maître de conférences agrégé, Togo

Joseph DJOGBENOU

Maître de conférences agrégé, Bénin

Roger MASAMBA

Professeur, Avocat, RDC

Flora DALMEIDA MELE

Magistrat – Présidente de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'OHADA

Ousmane BATOKO

Président de la Cour Suprême du Bénin

Daniel SEDAR SENHOR

Notaire, ancien président de l'UINL, Sénégal

COMITE DE REDACTION

Etienne NSIE

Maître de conférences agrégé, Gabon

Akodah AYEWOUDAN

Maître de conférences agrégé, Togo

Boubacar DIARRAH

Docteur en droit, Magistrat, Directeur des Affaires Juridiques, de la Documentation et de la Communication de l'OHADA

Mounetaga DIOUF

Docteur en droit, Magistrat, CNO, Sénégal

Boubacar DIALLO

Docteur en droit, Maître-Assistant, Sénégal

Gaston Kenfack DOUJINI

Docteur en droit, Magistrat, CNO, Cameroun

Papa Assane TOURE

Docteur en droit, Magistrat, Sénégal

Gilbert Comlan AHOUDJINOU

Docteur en droit, Magistrat, Bénin

Yollande KLOUTSEY

Magistrat, Juriste référendaire CCJA

Jérémie WAMBO

Avocat, Juriste référendaire CCJA

Latin PODA

Magistrat, Juriste référendaire CCJA

Régine DOOH COLLINS

Notaire, Cameroun

Esther Nanette NOTE

Notaire, Congo

Sena AGBAYISSAH

Avocat, Togo

Samuel Nkwane ENAME

Huissier de Justice, Cameroun

Bintou BOLI

Juriste d'Affaires, Médiatrice, Burkina-Faso

SECRETARIAT D'EDITION

Mayatta Ndiaye MBAYE

Maître de conférences agrégé, Directeur Général de l'ERSUMA, Directeur de Publication du Bulletin ERSUMA de Pratique Professionnelle

Médard Désiré BACKIDI

Docteur en droit, Directeur des Etudes, ERSUMA

Alexis NDZUENKEU

Magistrat, Chef de Service des Affaires Juridiques et de la Communication, Secrétariat Permanent OHADA

Karel Osiris Coffi DOGUE

Docteur en droit, Chef de Service des Etudes et de la Recherche, ERSUMA

Justin MELONG

Juriste Traducteur Interprète, OHADA

Edith Dia TRAORE-COULIBALY

Documentaliste en Chef, ERSUMA

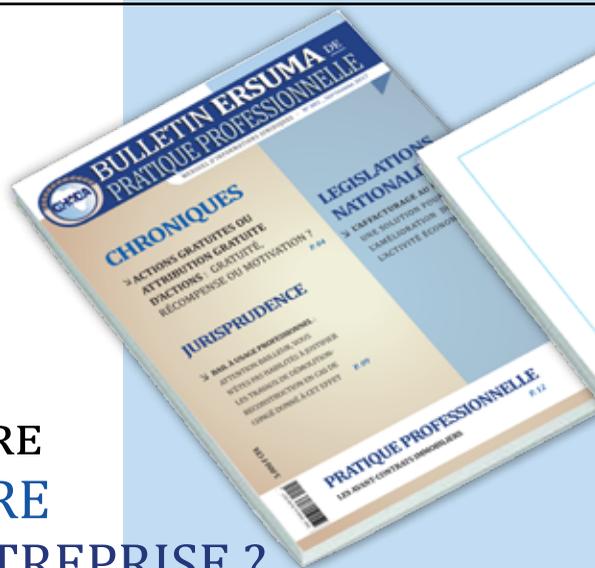
Ghislain OLORY-TOGBE

Juriste, Assistant de recherche, ERSUMA

ENVIE DE
MIEUX FAIRE
CONNAITRE
VOTRE ENTREPRISE ?

● **AFFICHEZ-VOUS**

ICI



OUI, je m'abonne au BULLETIN ERSUMA DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE

1 AN D'ABONNEMENT / 12 numéros

+ 3 MOIS OFFERTS - VERSION NUMERIQUE

(sur Smartphones, tablettes et ordinateur)
incluse dans l'abonnement)



↘ **Tarif Annuel** : 30.000 FCFA |12 NUMÉROS| + Frais de port à la charge du client

↘ **Tarif Mensuel** : 3.000 FCFA + Frais de port à la charge du client

Je règle

par chèque

à l'ordre de l'ERSUMA

par virement

à L'ERSUMA

CODE BANCAIRE : BANK OF AFRICA

IBAN : BJ11 B006 1030 0100 3080
8700 0219

SWIFT : AFRIBJBJXXX

SOCIETE

NOM

PRENOM

ADRESSE

CODE POSTAL VILLE

PAYS

TÉL..... FAX

E-MAIL

**BULLETIN À RETOURNER À
ERSUMA**

Adresse : 02 B.P. 353 Porto-Novo - BENIN

E-mail : ersuma@ohada.org

Relation clients

+229 97 97 05 37 - ersuma@ohada.org

DÉPÔT LÉGAL N°9588 DU 29-08-2017, BIBLIOTHÈQUE
NATIONALE DU BÉNIN, 3^{ème} TRIMESTRE