

Sénégal

appartenant aux catégories suivantes :

1°) Locaux à usage d'habitation ;

2°) Locaux à usage professionnel sans caractère commercial, industriel ou artisanal ;

3°) Locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou des agents ;

4°) Locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels ;

5°) Locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales à usage exclusif d'habitation pour leur personnel ;

6°) Locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales pour y installer exclusivement des bureaux.

SECTION II LES BAUX A USAGE D'HABITATION

(Loi n° 84-12 du 4 Janvier
1984)

Paragraphe Premier
Dispositions générales

ARTICLE 567 **Compétence**

Toute contestation entre bailleur, locataire et sous-locataire concernant les loyers est soumise au président du Tribunal de première instance ou au juge délégué par lui, à moins que les textes particuliers n'aient donné compétence au juge de paix.

ARTICLE 568 **Domaine d'application**

Les dispositions de la présente section sont applicables au contrat de louage portant sur des locaux

Ces dispositions s'ajoutent aux règles générales fixées par la première section du présent chapitre.

Elles ne s'appliquent pas aux rapports entre les personnes morales de droit public ou les entreprises commerciales ou industrielles et les agents ou personnel logés par leurs soins.

ARTICLE 569 **Ordre public**

Les dispositions de la présente section sont d'ordre public.

Sénégal

ARTICLE 570 Location mixte

(Loi n° 28-21 du 26 Mars 1998)

"Lorsque le bail porte sur des locaux auxquels sont applicables à la fois les dispositions de la présente section et celles de la section suivante, il est fait application pour chaque partie d'immeuble des règles concernant l'affectation qui lui est donnée."

Paragraphe II
Dispositions contractuelles

ARTICLE 571 Options

Le bail portant sur les locaux énumérés à l'article 568 ne peut être conclu que sous l'une des deux formes suivantes :

- Soit pour une durée de trois années renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales ;

- Soit pour une durée indéterminée.

Il ne peut prendre fin que :

- Par la résiliation constatée, exclusivement par le juge des référés à la diligence de l'une des parties, en cas de défaillance de l'autre dans l'exécution de l'une quelconque de ses obligations, malgré une mise en demeure d'y pourvoir dans les trente jours faite par acte extrajudiciaire et restée infructueuses ;

- Ou par un préavis de congé servi dans les seuls cas et conditions fixées par la présente section.

ARTICLE 572 Loyer

Que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, le montant du loyer est fixé par rapport à l'évaluation faite de la valeur de l'immeuble.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret.

ARTICLE 573 Charges récupérables

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer, sont exigibles, sur justification.

ARTICLE 574 Fin du bail à durée déterminée

Le preneur qui ne désire pas bénéficier de la tacite reconduction du bail doit en donner préavis au bailleur, par acte extrajudiciaire servi six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Seul le bailleur personne physique peut refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint, en notifiant le préavis du refus de renouvellement servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Est assimilée au bailleur personne physique la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré qui décide d'exercer le droit de reprise au profit de l'un des associés, de son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint.

Le préavis délivré par le bailleur personne physique ou société civile assimilée, doit à peine de nullité indiquer.

1°) L'identité complète de la personne au profit de laquelle le droit de reprise est exercé ;

2°) Son lien de parenté avec le bailleur ;

3°) Son adresse actuelle ;

4°) La reproduction intégrale des dispositions de l'article 583.

Le bailleur, qu'il soit ou non une personne physique, peut également refuser le renouvellement du bail lorsqu'il décide de reprendre les lieux pour les démolir et les reconstruire, en notifiant le préavis de refus de renouvellement, servi, à peine de nullité, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

En ce cas, le préavis doit, à peine de nullité, indiquer :

1°) La nature et la description des travaux projetés ;

2°) La référence complète du permis de construire ;

3°) Le nom, le cas échéant, de l'architecte et celui de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ;

4°) L'engagement du bailleur de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ;

Sénégal

5°) La reproduction intégrale de l'article 583.

ARTICLE 575 **Locations saisonnières**

Les dispositions des articles 571 et 574 ne font pas obstacle aux locations saisonnières de locaux à usage d'habitation meublés ou pas.

Le bail est conclu par écrit.

Il est de la durée fixée par les parties ou, à défaut de trois mois; il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes trimestrielles, sans que la durée totale de la location puisse dépasser un an.

Un mois au plus tard avant l'expiration de toute période trimestrielle, chaque partie peut signifier à l'autre sa volonté de mettre fin au bail.

ARTICLE 576 **Fin du bail à durée indéterminée**

Le preneur peut mettre fin au bail par un préavis de congé "donné à deux mois servi au bailleur par acte extrajudiciaire".

(Loi n° 85-37 du 23 juillet 1985)

Seul le bailleur personne physique ou la société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré peuvent donner préavis de congé à six mois au preneur lorsqu'ils décident d'exercer leur droit de reprise en faveur de l'un des bénéficiaires énoncés à l'alinéa 2 de l'article 574. A peine de nullité le congé délivré doit contenir toutes les indications énumérées à l'alinéa 3 de l'article 574.

Le bailleur peut mettre fin au bail par un préavis de congé donné à six mois servi au preneur par acte extrajudiciaire dans les cas énumérés à l'article 574 et sous les mêmes conditions de fond et de forme.

ARTICLE 577 **Sous-location**

Le preneur ne peut sous-louer qu'avec l'accord exprès et écrit du bailleur et après avoir notifié le nom du sous-locataire avec indication du taux du sous-loyer sous peine de résiliation du bail principal sur la poursuite dudit bailleur.

Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci.

Le preneur reste tenu de toutes les obligations découlant du contrat envers le bailleur.

ARTICLE 578 **Taux de la sous-location**

Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au bailleur principal.

Si les locaux sous-loués ont été garnis de meubles en bon état et en qualité suffisante par le locataire principal, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de cinquante pour cent le montant du loyer principal.

Le bailleur principal a l'action directe contre le sous-locataire. Celui-ci est tenu jusqu'à concurrence du loyer de la sous-location dont il peut être débiteur et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par

anticipation autres que ceux effectués en vertu d'une stipulation portée au bail écrit.

ARTICLE 579 **Cession**

Le preneur ne peut céder le contrat de location qu'avec l'accord écrit du bailleur et après lui avoir notifié le nom du cessionnaire.

ARTICLE 580 **Substitution**

Lors du décès du locataire, le contrat est transféré s'ils le désirent au conjoint, aux ascendants ou descendants en ligne directe. Dans le cas contraire le bail est résolu de plein droit par le décès du locataire.

En cas de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit dans les obligations du bailleur et poursuit l'exécution du bail, lorsqu'il y a convention écrite, quelle qu'en soit la durée ou même, en cas de bail verbal, dès lors que les lieux sont occupés par un premier détenteur de quittances de loyer régulières.

Paragraphe III
Obligations des parties au contrat

ARTICLE 581 **Obligations du preneur**

La convention des parties ne peut, même partiellement, exonérer le preneur des obligations énumérées par les articles 553 à 568, toute clause contraire est réputée non écrite.

En outre, le preneur est tenu :

Sénégal

- De prendre en charge l'entretien courant et les menues réparations des équipements installés dans les lieux loués ;

- De ne pas transformer, sans l'accord exprès et écrit du bailleur, les lieux loués et leur équipement, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger à tout moment la remise en état des locaux ou des équipements ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais ;

- D'établir un état des lieux contradictoires, lors de la remise des clefs en fin de bail.

ARTICLE 582 **Obligations du bailleur**

La convention des parties ne peut, même partiellement exonérer le bailleur des obligations énumérées par les articles 547 à 552, toute clause contraire étant réputée non écrite.

En outre le bailleur est tenu :

- D'établir, lors de la remise des clefs au locataire, un état des lieux contradictoire, à défaut duquel la présomption établie par l'article 547 ne s'applique pas ;

- De remettre quittance au preneur lors du paiement du loyer et de délivrer reçu chaque fois que le locataire effectue un paiement partiel, quittance ou reçu devant mentionner le détail des sommes versées avec l'imputation que le locataire entend leur donner, conformément à l'article 176 ;

- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose et ne sont pas susceptibles d'être générateurs d'un trouble de jouissance ou d'une nuisance quelconque.

ARTICLE 583 **Exercice du droit de reprise** **- Sanctions**

Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation personnelle en application des dispositions des articles 574 et 576 doit installer le bénéficiaire désigné dans les lieux dans le délai de trois mois suivant le jour de l'éviction du locataire. Le bénéficiaire du droit de reprise est, en outre, tenu d'habiter effectivement les lieux libérés pendant deux années consécutives à compter de son habitation.

Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle, sera redevable envers le locataire évincé ou de ses ayants droit, d'une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par ledit locataire sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

La preuve de la défaillance du bailleur à satisfaire à l'une des conditions imposées pour user du droit de reprise peut être rapportée par tous moyens.

Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour démolir et reconstruire les lieux doit commencer les travaux dans le délai de trois

mois suivant le jour de l'éviction du locataire et ne peut faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit.

Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le bailleur qui a fait usage du droit de reprise pour démolition et reconstruction sera redevable envers le locataire évincé ou ses ayants droit de l'indemnité forfaitaire fixée à l'alinéa 2, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.