

COVID19 - REGARD FURTIF - SUR LE LOYER AU SENEGAL

« Pour une assistance au Locataire Sénégalais durant cette crise pandémique »

Lorsque les flux financiers ainsi que le trafic de biens et de services sont filtrés au niveau des frontières d'Etat, il se crée un ralentissement de la production. Et lorsque l'urgence sanitaire s'exprime, le commerce s'étouffe. Justement parce qu'il n'y aurait plus d'entrée et sorties de produits de matière première. Enfin, lorsque la consommation se limite aux ressources sanitaires et alimentaires, c'est que le Covid-19 a fini de nous aveugler sur *« des priorités secondaires »* s'il n'y est point jeté un regard furtif. C'est sûr que le Président, très concentré sur le cycle de la pandémie, n'est pas moins regardant sur la question du *« LOYER »* et du loyer, surtout, en milieu urbain.

En effet, la question est sur toutes les lèvres; elle est murmurée, partout ; elle s'exprime, mais timidement.

L'image est claire, **le petit commerce est étouffé** pour prévenir le Covid-19 (*Déguerpissement du marché Sandaga et de quelques autres marchés des villes et régions par des Arrêtés de l'Autorité administrative locale*).

Il est évident que c'est ce petit commerce qui assure l'épargne minimale ainsi que la dépense quotidienne au Sénégal. Non sans oublier qu'il assure le *« Loyer mensuel »*.

Par conséquent, il n'est point besoin d'avoir un *QI* élevé pour comprendre que la fracture de ce petit commerce aura son influence sur le paiement des loyers à venir.

Si l'on convient sur le fait que **l'absence de Production n'entraîne pas automatiquement l'arrêt de la Consommation** qui est un besoin vital, alors on s'accordera sur le fait que si la *« petite épargne »* prend en charge les besoins sanitaires et alimentaires en ces temps, il arrivera un autre temps que ladite *« épargne »* ne puisse plus assurer le paiement normal du loyer. Il sera considéré comme une nécessité secondaire. C'est *« l'instinct de survie »*. Il explique l'aménagement, mieux, *la rationalisation des dépenses familiales*.

Quid du bailleur qui en a fait sa principale source de revenu ?

Bonjour le contentieux des Baux !!!!!

Cette lecture, selon nous, en appelle à trois idées qui permettraient de parer à tout contentieux, **tout en poursuivant ensemble la guerre sanitaire contre le Covid-19.**

➤ **NEGOCIATION BAILLEURS-PRENEURS**

Les contrats relatifs aux baux à usage d'habitation et ou professionnel sont révisables.

Le bailleur et le preneur peuvent s'entendre sur plusieurs terrains :

- *Sur un différé des loyers pendant le Covid-19.*
- *Sur un paiement partiel du montant mensuel durant cette période.*
- *Sur une exonération d'un ou de deux mois.*
- *Etc...*

Le COCC du Sénégal admet une **divisibilité du paiement** par exception, à l'issue d'une convention des parties, **Article 175 : « Indivisibilité du Paiement ».**

L'article 176 : « Imputation des paiements par le débiteur », pourrait être applicable à un contrat tel que le Bail sur accord des parties.

L'AUDCG dispose en son article **116** : « *Les parties fixent librement le montant du loyer, (...).*

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties (...) ».

Toutes ces dispositions incitatives militent en faveur d'un traitement amiable. Le contexte de la Pandémie du Covid-19 est propice pour s'approprier ces lois.

➤ **SAISINE DU TRIBUNAL EN CAS DE DESACCORD**

****EN CE QUI CONCERNE LE BAIL PROFESSIONNEL***

L'article **117** vient appuyer **116** et permet à la juridiction statuant à bref délai saisie

par la partie la plus diligente, de fixer un nouveau montant du loyer.

Dans ce registre, il est permis de penser que le juge pourrait statuer tout en s'inspirant des conditions fixées en amont, et dans lesquelles les parties souhaiteraient la révision. Il est clair qu'à ce niveau le législateur **Ohada** a simplement dressé une liste d'éléments non, exhaustive. Le juge excipera de son pouvoir discrétionnaire d'appréciation ; *et l'impact du Covid-19 sur l'économie nationale pourrait être un élément déterminant.*

****EN CE QUI CONCERNE LE BAIL A USAGE D'HABITATION***

Le COCC en son article 567 a institué un « *Juge des Loyers* ».

Sur cette question, le Magistrat et Secrétaire Général Adjoint du Gouvernement **Papa Assane TOURE**, a fait des développements de haute facture dans son Ouvrage « **LA REFORME DE LA COMPETENCE DES JURIDICTIONS DU SENEGAL commentée et annotée** ». Il s'exprimait en ces termes, à la page 83 dudit ouvrage : « *Ce texte à valeur législative semble avoir attribué un large domaine de compétence au président du tribunal de grande instance pour se prononcer sur les litiges « entre bailleur, locataire et sous locataire concernant les loyers ».*

Il va sans dire que la voie reste ouverte en cette période de pandémie, pour les principaux concernés, de se prévaloir de ces dispositions.

De toute façon, le contentieux des Baux ne manquera pas d'occuper le Palais de Justice à la fin de cette crise.

Par ailleurs, l'article 7 du **DECRET N° 2015 DU 03 AOUT 2015** fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance, est un parent de l'article 567 COCC en ce qui concerne la *compétence du Tribunal d'instance* sur d'autres questions relatives aux Baux.

➤ PLAIDOYER POUR UNE ORDONNANCE PRESIDENTIEL

De tout ce qui est exposé ci-dessus, il n'en demeure pas moins que le **Président de la République du Sénégal** pourrait donner un coup de pouce.

***POUR GARANTIR ET APPUYER LA JUSTICE DE PROXIMITE**

En effet, les dispositions du COCC et de l'AUDCG ont grandement ouvert des vannes pour ce faire. Nous avons entre autres dispositions :

- **Loi n° 84-12 DU 04 JANVIER 1984** reprise dans le COCC en sa **Section II : Les baux à usage d'habitation (Article 567 : Compétence)** : *« Toute contestation (...) concernant les loyers est soumise au président du Tribunal de Première (« désormais Grande ») Instance ou au juge délégué par lui, A MOINS QUE LES TEXTES PARTICULIERS N'AIENT DONNE COMPETENCE AU JUGE DE PAIX ».*

En ces périodes où toutes les cartes sont remises au Président, au moyen de la Loi d'habilitation, une retouche du COCC serait un bonus pour un « mieux » du consommateur sénégalais dans le cadre des Baux.

****POUR UN ALLEGEMENT SUR LES OBLIGATIONS DU PRENEUR***

L'AUDCG n'est pas en reste.

En effet, il admet la liberté contractuel en son article **116 (Chapitre IV : LOYER)** *« (...) sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. »*

C'est sans doute, parce que la question du logement est particulière, et particulièrement traitée dans chaque Société / Etat.

Le consommateur sénégalais a toujours porté son plaidoyer en ce sens.

Le Président de la République pourrait profiter de cette situation pour donner un support normatif adéquat à cette question, en raison de la complexité que devait subir sa procédure d'adoption en temps normal, mais aussi du cout économique que cela devrait avoir.

Il sera tout aussi nécessaire d'y mettre la communication qui sied.

De telles mesures devraient alléger le poids économique du consommateur en ces périodes sombres. Elles devraient également constituer une invitation à la solidarité des Bailleurs dans la lutte contre le Covid-19.

Il ne faudrait pas perdre de vue qu'avec le ***Covid, la crise sanitaire sera agrémentée : elle est « une hécatombe Economique » en devenir,*** si elle ne l'est déjà.

Cette fois-ci la perche est tendue au Chef de l'Etat. Il peut s'y pencher un tant soit peu.

Faute de mieux, ce contentieux du LOYER est inévitable, et à grande pompe.

Jean Gabriel M. SENGHOR

Juriste d'Affaires, Spécialisé en Contentieux

senghjeangabriel@gmail.com