

# La notion de bail professionnel en droit OHADA et ses implications sur la théorie générale du fonds de commerce

Lecturer **André Desmonds EYANGO DJOMBI**<sup>1</sup>, PhD.

## **Abstract**

*The last reform of the Uniform Act on General Commercial Law OHADA reconsidered several pieces of commercial law. The concept of leasing has not been spared. She, who was accompanied by the "commercial" substantive, has been transformed into "commercial lease". Question of style or simple semantics? Certainly not, because the legislature in 1997, had not previously dared revise the designation commercial lease that no longer fit with the extension of the beneficiaries he had devoted himself. With the reform of December 2010, the institution of the lease has just renamed. Parliament also confirmed the extension of the scope of economic actors involved in the protection of the lease. The regime of former Uniform Act was therefore not fully extended, particularly since we noted another significant change in the new text. Contrary to former Article 69 which devoted two cumulative criteria necessary for the implementation of the lease of the regime, including the situation in a populated city of more than 5,000 people and membership of local under lease to a designated class<sup>2</sup>, the new text retains a single criterion, that of belonging to a local specific category. This mutation disrupts some basics of goodwill theory. Indeed, with the increasing scope of lessees, there is a sliding protection to professional trader. This causes result in a substitution of the lease of the foundation that passes from customer to the profession. The loss of the privileged place of business customers coupled with doctrinal and jurisprudential developments in the theory of civil customers, argue for an assimilation of the different customer categories.*

**Keywords:** *business lease, OHADA, business assets, Commercial Law.*

**JEL Classification:** K11, K22, K33

## **1. Introduction**

Le droit commercial OHADA a connu d'importantes innovations suite à la révision de l'Acte uniforme portant droit commercial général<sup>3</sup>. Le bail figure au rang des institutions qui ont été particulièrement affectées par la réforme.

---

<sup>1</sup> André Desmonds Eyango Djombi - Faculty of Law and Political Science, University of Douala, Cameroon, eydesmo@yahoo.fr .

<sup>2</sup> Cf. article 69 ancien de l'AUDCG qui précisait le domaine du bail en ces termes: « Terrains nus sur lesquels ont été édifiés, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire ou à sa connaissance ». V. sur la question: TOGORA (B.), « Sort du bail professionnel en OHADA au décès du preneur », Ohadata D-13-18, p.1; TRICOT (D.), « Bail à usage professionnel et fonds de commerce », Ohadata D-12-17, p. 1.

<sup>3</sup> La révision est intervenue le 15 février 2011 avec l'entrée en vigueur d'un nouvel Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en remplacement de celui de 1997.

Avant l'avènement du bail à usage professionnel, on parlait du bail commercial. Celui-ci relevait d'un régime juridique dérogatoire au droit commun<sup>4</sup>. Les raisons d'un tel particularisme sont essentiellement d'ordre économique et sécuritaire. En effet, jusqu'à la fin de la première guerre mondiale, le commerçant locataire était soumis au régime de droit commun au même titre qu'un locataire ordinaire<sup>5</sup>. L'inconvénient d'une telle assimilation était que cet acteur économique ne bénéficiait d'aucune prérogative particulière du fait de son statut et se voyait par exemple refuser le renouvellement de son bail, ce qui le contraignait très souvent à se déplacer avec comme conséquence la perte de tout ou partie de sa clientèle<sup>6</sup>. La situation a changé en France avec la loi du 30 juin 1926 relative à la propriété commerciale. Cette loi a notamment permis au commerçant de se maintenir dans les lieux, en dépit du refus du bailleur de renouveler son contrat.

L'innovation avait à l'époque, séduit certains Etats membres de l'OHADA, qui l'ont presque en l'état intégrée dans leurs législations nationales<sup>7</sup>. A leur suite, le tout premier Acte uniforme adopté en 1997 avait, de manière globale, entériné les solutions et les principes issus de la loi française de 1926, notamment le caractère spécial du contrat de bail commercial devenu par la suite professionnel<sup>8</sup>. Depuis la réforme du 15 décembre 2010, le législateur OHADA parle désormais de « bail professionnel » à la place du bail commercial que consacrait l'ancien Acte uniforme.

La notion de bail n'a pas fait l'objet d'une définition spécifique dans le Code civil. L'article 1709 qui lui est consacré, définit de façon générale le louage des choses qu'il présente comme «*Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer*». Le législateur englobe dans cette définition, une grande variété de baux. Mais en dépit de cette multiplicité, tous les baux reposent sur le même mécanisme. Ils consistent en la mise à disposition par le loueur d'une chose au profit de quelqu'un, le preneur, en contrepartie d'un loyer. Le bailleur s'oblige donc à mettre une chose à la disposition du locataire et de l'en faire jouir pendant un certain temps<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Contrats civils et commerciaux*, Précis Dalloz, 8e éd., Paris, 2007, p. 329; Legeais (D.), *Droit commercial et des affaires*, Sirey, 18e éd., 2009, p. 74; Nguebou Toukam (J.), *Le Droit commercial général*, Presses universitaires d'Afrique, 1998, p. 81 et s.

<sup>5</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Contrats civils et commerciaux*, Précis Dalloz, 8e éd., Paris, 2007, p. 333; Antonmattei (P-H) et Raynard (J.), *Droit civil- Contrats spéciaux*, Lexis Nexis, 7e édition, Paris, 2013, p. 235 et s.

<sup>6</sup> Legeais (D.), *Droit commercial et des affaires*, Sirey, 18e éd., 2009, p. 74; Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Op.cit.*, p. 333; Antonmattei (P-H) et Raynard (J.), *Op. cit.*, p. 235 et s.

<sup>7</sup> Ce fut notamment le cas du Cameroun qui a procédé à la réception de ladite loi à travers un décret du 07 juin 1937.V. J.O du Cameroun 1937, p. 579.

<sup>8</sup> V. article 101 et 130 de l'Acte uniforme portant droit commercial général.

<sup>9</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Op. cit.*, p. 329; Malaurie (Ph.) et Aynes (L.), *Les contrats spéciaux*, Editions Cujas, Rue de la Maison Blanche 75013, Paris, 1995, p.6 et s.; Sissouma (Sékou), "Le bail professionnel (En espace Ohada), un mécanisme de veille (juridique), permanent", p. 83. publication.lecames.org/index.php/jur/article/download/208/119.

Le droit OHADA ne donne aucun contenu au mot bail. Il définit en revanche de façon satisfaisante la notion de « bail professionnel ». De manière générale, l'appellation bail professionnel désigne les baux relatifs aux activités autres que commerciales ou artisanales, auxquels s'applique le statut de baux commerciaux. Ces baux se rapportent essentiellement aux activités civiles des professions libérales<sup>10</sup>.

Mais techniquement, d'après l'article 103 nouveau de l'Acte uniforme portant droit commercial général, «*est réputé bail professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investit 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 présent Titre, 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 commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle*».

La première observation qui découle de l'analyse de cette disposition est qu'elle rappelle en des termes quasi-identiques l'article 71 qui était consacré au bail commercial dans l'ancien Acte uniforme. A priori, seule l'appellation a changé. Désormais, on ne parlera plus de bail commercial mais de bail à usage professionnel.

Cette métamorphose produit des effets sur le fonds de commerce, élément déterminant dans la constitution de l'institution du bail, particulièrement commercial. Si ce postulat a toujours été établi, la définition de la notion n'a quant à elle jamais été aisée à élaborer depuis l'origine de l'institution. Le bail fait partie de la catégorie des notions qu'il est difficile, voire impossible de définir<sup>11</sup>. En effet, ni le code de commerce dans sa version originelle de 1807, ni la loi française du 28 février 1872 relative à la cession du fonds de commerce dans laquelle la notion de fonds de commerce fut employée pour la première fois, ni la loi du 1er mars 1898 portant sur le nantissement du fonds de commerce n'ont pas cru bon d'en proposer une définition<sup>12</sup>. Le mutisme a d'ailleurs continué avec la loi du 17 mars 1909 baptisée « Loi Cordelet <sup>13</sup> », pourtant considérée comme le texte de référence en matière de fonds de commerce<sup>14</sup>. En vertu de ce statut, ladite loi fut rendue applicable outre-mer, notamment dans l'espace OHADA<sup>15</sup> avant la naissance de

<sup>10</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Op. cit.*, p.347; Antonmattei (P-H) et Raynard (J.), *Droit civil- Contrats spéciaux*, Lexis Nexis, 7e édition, Paris,2013, p.235 et s.

<sup>11</sup> Decocq (G.), *Droit commercial hypercours*, Dalloz, 2003, p. 215.

<sup>12</sup> Foko (A.), *op. cit.*, p. 806.

<sup>13</sup> Nom du sénateur français initiateur de ce texte.

<sup>14</sup> Foko (A.), *op. cit.*, p. 806.

<sup>15</sup> Pour le Cameroun, V. décret du 26 juillet 1932 relatif à la vente et au nantissement du fonds de commerce dans les territoires placés sous mandat de la France . Pour d'autres pays : Mauritanie, Guinée, Cote d'Ivoire, Benin, Burkina Faso, Niger, DRAP du 10 mars 1936, Centrafrique, Tchad, Gabon, Congo, DRAP du 19 mars 1935 ; Togo, DRAP du 10 novembre 1927. Seuls le Sénégal et le Mali s'étaient dotés de nouvelles législations inspirées de la loi française de 1909 relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce. Ces lois sont respectivement : le code des obligations civiles et commerciales adopté à travers 2 lois : la loi n°66-70 du 132 juillet 1966 relative à la vente ; la loi n°76-60 du 12 juin 1976 qui avait adopté un code de commerce entrée en

l'institution. Tout ceci confirme que la notion de fonds de commerce n'a donné lieu à aucune construction théorique majeure<sup>16</sup>.

L'absence de définition obligeait les juges à statuer au cas par cas, avec la panoplie d'incertitudes que comportait la méthode<sup>17</sup>. Le législateur OHADA a comblé cette lacune depuis l'Acte uniforme portant droit commercial général de 1997 en proposant une définition à la notion. La révision de cet Acte uniforme intervenue le 14 décembre 2010 a confirmé la définition du fonds de commerce, en dépit de quelques réajustements qui y ont été effectués.<sup>18</sup> Aux termes de l'article 135 issu de la réforme du 14 décembre 2010, « Le fonds de commerce est constitué par un ensemble de moyens qui permettent au commerçant d'attirer et de conserver la clientèle ». La clientèle apparaît donc comme étant toujours au cœur du fonds de commerce et c'est en grande partie autour d'elle qu'est construite l'essentiel de la théorie générale du fonds de commerce. Elle revêt des caractéristiques<sup>19</sup> précises qui en font une originalité alimentant les grandes lignes de la construction doctrinale commercialiste systématisée, relative au fonds de commerce.

La modification de l'appellation de bail apporte nécessairement des éléments nouveaux dont l'intégration à la théorie du fonds de commerce existante s'avère nécessaire. Mais à cette fusion aura-t-elle un prix qu'il faudra payer? Autrement dit, ce changement de dénomination est-il un simple ajustement pour un bail qui n'était plus commercial ou le signe d'une rupture avec le droit commercial classique bâti autour de la personne du commerçant? C'est en réalité la question de l'impact que le passage apparemment anodin du bail commercial au bail professionnel pourrait produire sur la théorie générale du fonds de commerce qui est posée.

En réalité, tout porte à croire que l'enjeu de la requalification du bail et de la réforme en général va très au-delà d'une simple question de terminologie. Plusieurs indicateurs permettent effectivement de le penser. Rentrent notamment dans cette rubrique, la création de l'entrepreneur par le législateur, personnage multidimensionnel qui enjambe toutes les catégories: l'artisan, l'agriculteur et le commerçant<sup>20</sup>; l'ouverture du RCCM aux non commerçants et même à des inconnus comme « la société civile par la forme à l'objet commercial »<sup>21</sup> etc.

---

vigueur sous l'impulsion de la loi n°86-13 du 21 mars 1986. Sur la question, V. Foko (A.), *Op. cit.*, p. 807.

<sup>16</sup> Code vert annoté OHADA, *Op. cit.*, p. 292.

<sup>17</sup> FOKO (A.), *Op. cit.*, p. 806.

<sup>18</sup> On note dans ce nouvel Acte uniforme que la notion nouvelle de fonds commercial empruntée aux comptables a été formellement abandonnée, mais l'idée utile d'un noyau dur du fonds de commerce a été conservée. Le fonds de commerce comprend « nécessairement » les éléments essentiels que sont la clientèle et l'enseigne ou la clientèle et le nom commercial ou encore ces trois éléments à la fois. V. sur la question : Code vert annoté OHADA, *Op. cit.*, p. 293.

<sup>19</sup> La doctrine considère que la clientèle commerciale est la condition d'existence d'un fonds de commerce, ce qui signifie qu'en son absence, le fonds de commerce ne saurait exister. La clientèle doit être réelle et autonome pour que le fonds de commerce soit constitué. V. par exemple : LegeaiS (D.), *Op. cit.*, p.70 ; Ballot-Lena (A.), *Op. cit.*, pp. 113-114.

<sup>20</sup> Akuete Santos (P.), « *Le bail professionnel* », Actes du colloque international de Libreville sur « Les pratiques contractuelles d'affaires et les processus d'harmonisation dans les espaces

Tout ceci atteste clairement de ce que la consécration de la notion de bail professionnel participe d'une philosophie plus large ayant une réelle incidence sur la théorie du fonds de commerce. Elle se traduit par la confirmation de l'extension du régime du bail (2), laquelle entraîne une remise en cause de la finalité de protection (3).

## 2. La confirmation de l'extension du bail commercial

L'Acte uniforme portant droit commercial général dans sa toute première version de 1997 a étendu le régime de protection du bail au-delà du seul commerçant. La dernière réforme a confirmé cette approche, donnant ainsi l'impression d'une reconduction totale du bail consacré par l'ancien Acte uniforme. Mais en réalité, certains aspects seulement de l'ancienne construction du bail ont été reconduits par le législateur. Le nouvel Acte uniforme inscrit à plusieurs égards le droit commercial OHADA dans une perspective d'évolution. En raison de cette double lecture, la réforme est perçue comme un quasi maintien du régime de l'ancien Acte uniforme (2.1.). En marge de ce point, le passage du bail commercial au bail professionnel, autre caractéristique de la réforme, soulève un problème dont la solution réside dans la nécessité d'établir la distinction théorique entre les notions de « commerçant », personnage central dans le bail commercial et de « professionnel » (2.2.).

### 2.1 *Le quasi maintien du régime de l'ancien Acte uniforme*

Le régime du bail consacré par le droit OHADA se divise en deux aspects. L'un qui peut être qualifié de personnel parce qu'il désigne les acteurs économiques aptes à bénéficier de la protection du bail en droit OHADA et l'autre matériel qui renvoie aux différents champs et au territoire supposés être sous l'emprise des effets de ce bail. Partant de cette distinction, la réforme de 2010 peut donner lieu à deux observations divergentes sur ce point.

#### 2.1.1 *La reconduction des bénéficiaires du bail de l'ancien Acte uniforme*

Le « bail à usage professionnel » que le législateur OHADA a désigné à l'origine par défaut sous la dénomination de « bail commercial » était au départ un contrat garantissant le fonds de commerce parce que seules étaient couvertes par lui, les personnes ayant la qualité de commerçant et exerçant sur un fonds de

---

régionaux » organisé par l'Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature des Etats membres de l'Ohada (Ersuma) du 26 au 28 octobre 2011 à Libreville (Gabon), 1<sup>ere</sup> édition, IPE, Benin, juin 2012, p. 64; Foko (A.), « La consécration d'un nouveau statut professionnel dans l'espace Ohada », *Cahiers Juridiques et Politiques*, revue de la faculté des sciences juridiques et politiques, Université de Ngaoundéré, 2010, p. 55 à 57; Gonomy (M.), « Le statut de l'entrepreneur dans L'Audeg. révisé: entre le passé et l'avenir », revue de l'ERSUMA, N°4, 2014, p. 209 et s.

<sup>21</sup> Akuete Santos (P.), *Op. cit.*, p. 64.

commerce<sup>22</sup>. Mais son appellation peut aujourd'hui s'avérer trompeuse parce que son intitulé laisse penser que le bail commercial ne concerne que le commerçant stricto sensu. Or, si tel était le cas à l'origine, l'institution a considérablement évolué. En effet, depuis l'Acte uniforme portant droit commercial général de 1997, le législateur OHADA avait déjà dépassé cette vision réductrice en élargissant formellement le bail commercial à « toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle<sup>23</sup> ». Mais, il n'avait pas osé en modifier la dénomination. Le nouvel Acte uniforme issu de la réforme de 2010 a parachevé cette évolution en adoptant clairement la dénomination de bail professionnel qu'il prend d'ailleurs le soin de définir.

Selon l'article 103 de l'AUDCG, il y a bail professionnel lorsqu'une convention permet à une partie, le preneur, « d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle ». Peuvent donc être considérés comme professionnels pouvant prétendre au régime particulier de protection attaché au bail professionnel, les artisans, les industriels, les professions libérales, les agriculteurs soumis au statut de l'entrepreneur, les établissements publics à caractère industriel et commercial et les sociétés à capitaux publics<sup>24</sup>. La plupart de ces acteurs économiques qui bénéficient désormais de la protection attachée au statut de bail, sont des professionnels indépendants. Certains sortent d'ailleurs du cadre étroit de l'activité commerciale pour être de véritables entrepreneurs individuels pouvant, comme personnes physiques, exercer une activité professionnelle civile, commerciale, artisanale ou agricole. Il en est ainsi de l'entrepreneur<sup>25</sup> par exemple.

La principale remarque à faire porte sur l'ampleur de l'élargissement du domaine du nouveau bail. L'on s'aperçoit que fondamentalement, le domaine n'a pas considérablement changé puisque le texte de 1997 étendait déjà le bénéfice du bail commercial à la quasi-totalité des acteurs que récence le nouvel acte uniforme. En réalité, la véritable innovation sur ce point est que le nouveau bail peut être conclu par un entrepreneur<sup>26</sup>.

Comment peut-on expliquer cette position assez libérale du législateur OHADA depuis l'Acte uniforme de 1997 ? A la vérité, le bail commercial traditionnel comportait un avantageux régime de protection<sup>27</sup> construit autour du

---

<sup>22</sup> Guyon (Y.), *Droit des Affaires Tome 1. Droit commercial général et sociétés* 12e édition, p.51 ; l'article 69 de l'ancien Acte uniforme OHADA portant droit commercial général permet de le vérifier.

<sup>23</sup> Ohada, *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 4<sup>e</sup> édition, Juriscope, 2014, p.290.

<sup>24</sup> Foko (A.), « *Bail commercial (bail à usage professionnel)* », *Encyclopédie du droit Ohada*, p. 52.

<sup>25</sup> Le mot « entrepreneur » est un substantif autant qu'un adjectif; il désigne un professionnel indépendant. Son statut et son régime sont prévus par l'article 30 de l'AUDCG.

<sup>26</sup> Ohada, *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 4<sup>e</sup> édition, Juriscope, 2014, pp. 290-291.

<sup>27</sup> Le commerçant bénéficie d'un régime spécifique, plus avantageux que celui prévu en droit civil. Il peut se résumer en quatre points :

- un statut professionnel, celui de commerçant (en application des articles 101 et 103 qui traite du régime des professionnels en matière de bail).

commerçant et du critère de commercialité, lesquels ont servi de pierre angulaire à la construction commercialiste. A lui seul, il justifiait le régime d'exception applicable au droit commercial<sup>28</sup>. Mais l'évolution de la matière a permis de constater qu'au regard de plusieurs paramètres, d'autres acteurs économiques méritent un traitement juridique similaire à celui du commerçant. Le législateur OHADA l'a compris dès le départ, et c'est pour cela qu'il a introduit d'autres personnes au rang des bénéficiaires du bail commercial. En marge de l'incontestable uniformité qui apparaît entre les Actes uniformes successifs au regard des bénéficiaires de la protection liée au régime du bail, le législateur a marqué d'une nouvelle empreinte le droit commercial de l'OHADA.

### 2.1.2 L'évolution du domaine matériel couvert par le bail professionnel

L'extension du champ du bail en droit OHADA trouve son fondement dans le titre I, lequel s'étend des articles 101 à 134 de l'Acte uniforme portant droit commercial général. Mais en réalité, la question du domaine d'application du bail professionnel est précisément traitée à l'article 101 qui précise que les dispositions du titre I consacrées au bail à usage professionnel « (...) sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes:

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel;

2°) locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail;

3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissances et expressément agréées par lui ».

Le texte amène à constater que le domaine du bail a été particulièrement revisité aux plans matériel et territorial. Par domaine matériel, nous entendons traiter des divers types d'activités, de locaux concernés par le bail professionnel

- 
- un régime de bien spécifique : le fonds de commerce (article 135 et 136 de l'AUDCG).
  - une juridiction spéciale : le tribunal de commerce et ses juges consulaires
  - des règles dérogatoires applicables aux obligations commerciales, telles que la liberté de la preuve (article 240), l'absence de forme de la mise en demeure (article 291), la présomption de solidarité, la prescription décennale (article 301), la validité de la clause compromissoire. Pour plus de détail, V. Modi Koko Bebey (H.D), Droit communautaire des affaires (Ohada Cemas), tome 1, *Droit commercial général et droit de la concurrence*, édition Dianoià Chennevières-sur-Marne, 2008, p. 29 et s;

Forster(H.), « Le professionnel ou chronique d'une mort annoncée du droit commercial », *Op. cit.*

<sup>28</sup> Forster (H.), *Op. cit.*

quelle que soit leur nature, et la délimitation spatiale ou territoriale faite relativement à cette catégorie de bail.

Sur le premier élément, il convient de préciser que l'existence d'un bail professionnel, suppose celle d'un local ou un immeuble affecté à une activité professionnelle<sup>29</sup>. Les locaux accessoires n'abritent pas eux-mêmes les activités professionnelles mais sont nécessaires et leur utilisation est indispensable à l'activité principale. Les baux de terrains nus ne sont exclus du champ de compétence du bail à usage professionnel que si des constructions y « ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou porté à sa connaissance et expressément agréées par lui <sup>30</sup> ». Cet aspect matériel est complété par la détermination de la nature des activités donnant droit à ce type de bail. Sur ce point le nouveau bail s'applique à « toute autre activité », quelle qu'elle soit, dès lors qu'elle est « professionnelle <sup>31</sup> ».

Par rapport au second élément, l'on constate que contrairement à l'ancien article 69<sup>32</sup> qui consacrait deux critères cumulatifs nécessaires à l'application du régime du bail, dont la situation dans une ville peuplée de plus de 5.000 habitants et l'appartenance des locaux objet du bail à une catégorie désignée<sup>33</sup>, la nouvelle disposition retient un seul critère, celui de l'appartenance des locaux à une catégorie précise. Le législateur a supprimé le critère relatif à la situation des locaux dans une ville de plus de 5.000 habitants<sup>34</sup>. Dès lors, quelque soit l'importance de la population, le statut de bail professionnel s'applique désormais partout<sup>35</sup>.

La suppression du critère démographique semble se justifier par les exigences que sa mise en pratique imposait à savoir, l'obligation implicite pour les Etats de publier une liste des villes de plus de 5.000 habitants qui induit elle-même, celle de mettre à jour lesdites listes par le recours constant aux opérations de recensement<sup>36</sup>. Or, de telles diligences ne rentrent ni dans les priorités, ni dans la pratique de nos Etats. De plus, le critère de 5.000 habitants a été jugé peu pertinent

---

<sup>29</sup> Ohada, *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 4<sup>e</sup> édition, Juridscope, 2014, p. 295.

<sup>30</sup> Alinéa 3 de l'article 101 de l'AUDCG révisé.

<sup>31</sup> Ohada, *Traité et actes uniformes commentés et annotés*, 4<sup>e</sup> édition, Juridscope, 2014, p. 291.

<sup>32</sup> L'article 69 ancien énonçait que: « Les dispositions du présent titre sont applicables dans les villes de plus de cinq mille habitants, à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes (...) ».

<sup>33</sup> Cf. article 69 ancien de l'AUDCG qui précisait le domaine du bail en ces termes: « Terrains nus sur lesquels ont été édifiés, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire ou à sa connaissance ». V. sur la question: Togora (B.), « Sort du bail professionnel en Ohada au décès du preneur », Ohadata D-13-18, p. 1; Tricot (D.), « Bail à usage professionnel et fonds de commerce », Ohadata D-12-17, p. 1.

<sup>34</sup> V. sur la question: Tricot (D.), « Bail à usage professionnel et fonds de commerce », ohadata D-12-17, p. 1; Fieni (P.), « Droit commercial général dans l'espace Ohada: étude comparative de l'ancien et du nouvel Acte uniforme », Ohadata D-13-34, p. 10.

<sup>35</sup> Tricot (D.), *Op. cit.*, p. 1.

<sup>36</sup> Fieni (P.), *Op. cit.*, p. 10.



dans la mesure où il existe des villes de moins de 5.000 habitants mais dotées d'infrastructures appropriées et faisant preuve d'un dynamisme économique avéré<sup>37</sup>.

En marge de la question du domaine du bail professionnel, il est important de signaler le changement d'intitulé du titre I de l'Acte uniforme portant droit commercial général à l'issue de la réforme. La modification vise à harmoniser l'énoncé et le contenu<sup>38</sup>. Certes, il est fait mention du bail commercial dans l'ancien titre I. Mais il y était clairement précisé que ce bail concernait non seulement les immeubles et les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, mais aussi les locaux ou immeubles professionnels<sup>39</sup>.

La redéfinition du domaine du bail confirme que commerçant n'est plus un personnage tout à fait original, puisqu'il n'est plus au cœur du régime spécial de protection du bail. A la base, le bail commercial visait de façon générale la protection du fonds de commerce. Aujourd'hui, cette protection va au-delà du seul fonds pour englober l'ensemble des professionnels<sup>40</sup>.

Une telle extension du champ de protection est perçue en droit comparé comme une volonté univoque d'étendre le protectionnisme au-delà du critère de commercialité<sup>41</sup>. Le critère de protection n'est donc plus la commercialité, mais plutôt l'exercice d'une activité professionnelle. Le nouveau critère est plus englobant, sa consécration se justifie par le fait que les rédacteurs de l'Acte uniforme n'ont pas jugé utile de distinguer le statut des baux commerciaux de celui des baux professionnels. Ils étaient en outre animés par la volonté de rééquilibrer les rapports entre bailleurs-preneurs, voire protéger le locataire, ce qui profite aux personnes autres que les commerçants<sup>42</sup>, à condition que celles-ci fassent de leur activité une profession<sup>43</sup>.

La réforme apparaît ainsi comme un encouragement à l'exercice d'une profession parmi celles découlant des dispositions de l'Acte uniforme. L'on peut également y voir la protection de la profession. L'Acte uniforme accorde désormais la protection au professionnel, notion distincte de celle de commerçant.

---

<sup>37</sup> Fieni (P.), *Op. cit.*, p. 10.

<sup>38</sup> Tricot (D.), « Bail à usage professionnel et fonds de commerce », Ohadata D-12-17, p. 1.

<sup>39</sup> Cf. article 69 ancien de l'Audcg

<sup>40</sup> Sissouma (Sékou), « Le bail professionnel (En espace OHADA), un mécanisme de veille (juridique), permanent », p. 82. [publication.lecames.org/index.php/jur/article/download/208/119](http://publication.lecames.org/index.php/jur/article/download/208/119) (le 12/08/15).

<sup>41</sup> Dougoune (M.), « L'encadrement du bail commercial, les hésitations entre protectionnisme et libéralisme: Etude comparative France, USA, Canada, Ohada », Ohadata D-14-02, p. 3.

<sup>42</sup> Dougoune (M.), *Op. cit.*, p. 3.

<sup>43</sup> Akuete Santos (P.), « *Le bail professionnel* », Actes du colloque international de Libreville sur « Les pratiques contractuelles d'affaires et les processus d'harmonisation dans les espaces régionaux » organisé par l'Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature des Etats membres de l'Ohada (Ersuma) du 26 au 28 octobre 2011 à Libreville (Gabon), 1ère édition, IPE, Benin, juin 2012, p. 64 et s.

## 2.2 Distinction théorique entre la notion de commerçant et autres professionnels non commerçant

La distinction entre le commerçant et le professionnel peut paraître délicate à établir, dans la mesure où le commerçant est à la base un professionnel de l'activité commerciale<sup>44</sup>. Il est donc judicieux d'envisager plutôt de manière séparée une étude théorique de la notion de commerçant telle qu'elle résulte du droit OHADA (2.2.1) et du professionnel non commerçant (2.2.2.).

### 2.2.1 La notion de commerçant en droit OHADA

Au sens de l'article 2 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, est commerçant, « celui qui fait de l'accomplissement d'actes de commerce par nature sa profession ». La qualité de commerçant ne résulte plus de l'accomplissement pur et simple des actes de commerce, quel qu'en soit le genre. Seul celui qui effectue des actes de commerce par nature peut prétendre à ce titre<sup>45</sup>.

L'Acte uniforme apporte à travers cette disposition plusieurs précisions. Il fait notamment perdre le pouvoir d'attribution de la qualité de commerçant aux actes de commerce par la forme<sup>46</sup>. Ceux-ci peuvent en effet être effectués par un non-commerçant sans que cela puisse entraîner leur auteur vers la profession commerciale<sup>47</sup>.

Le droit uniforme précise en outre les critères exacts de définition de l'acte de commerce par nature. Au sens de l'article 3 de l'AUDCG, l'acte de commerce par nature est celui par lequel une personne s'entremet dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service avec l'intention d'en tirer un profit pécuniaire. Les activités relatives aux biens et aux services sont ainsi de nature à constituer le fondement de la profession commerciale<sup>48</sup>. Par exemple, l'entrepreneur de services est un commerçant au

<sup>44</sup> Ripert (G.) et Roblot (R.), *Traité de droit des affaires, du droit commercial au droit économique*, tome 1, par Vogel, L.G.D.J., 19<sup>e</sup> édition, 2001, p. 121.

<sup>45</sup> Eyango Djombi (A.D), « La nouvelle définition du commerçant de l'Acte uniforme OHADA au regard de la théorie juridique des actes de commerce » Penant, 888, p. 374; Tricot (D.), « Statut du commerçant et de l'entrepreneur » Ohadata D-12-15, p.1; BA (I.), « Observations sur l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE de l'O.H.A.D.A. », Ohadata D-06-42, p. 8.

<sup>46</sup> L'expression « acte de commerce par la forme » renvoie, comme le nom l'indique, aux actes de commerce qui ont une nature commerciale en raison de leur forme<sup>46</sup>. Ces actes sont énumérés à l'article 4 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général. Mais, cette liste communiquée par l'Acte uniforme est simplement indicative dans la mesure où elle est précédée de l'adverbe « notamment », ce qui dénote du caractère non exhaustif des éléments constitutifs d'actes de commerce par la forme. Pour plus d'informations, v. Mestre (J.), Pancrazi (M-E), *Droit commercial*, L.G.D.J., 28<sup>e</sup> éd., Paris, 2009, p. 48 ; HOUTCIEF (D.), Rép. com. Dalloz, mai 2008, p. 5; Modi Koko Bebey (H.D), *Droit communautaire des affaires (OHADA CEMAC), tome 1, Droit commercial général et droit de la concurrence*, édition Dianopia Chennevières-sur- Marne , 2008, pp. 29-30.

<sup>47</sup> Tricot (D.), « Statut du commerçant et de l'entrepreneur », ohadata D-12-15, p. 1.

<sup>48</sup> Tricot (D.), *Op. cit.*, p. 2.

même titre que le vendeur de biens corporels<sup>49</sup>. Le législateur OHADA retient en réalité deux critères dans la définition de l'acte de commerce par nature et par extension de la notion de commerçant. Il s'agit de la circulation des biens et de la spéculation. Ceux-ci renvoient à l'entremise, à la circulation des richesses et profit considérés comme des critères classiques de la commercialité<sup>50</sup>.

Le critère de circulation des biens ressort clairement de la définition de l'acte de commerce par nature contenu à l'article 3 de l'AUDCG. Cette disposition considère en effet ce type d'acte comme le fait par lequel une personne s'entremet dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service. Ce dernier aspect du texte permet d'attribuer la qualité de commerçant à ceux qui fournissent des biens et services pendant un certain temps, pour un prix déterminé<sup>51</sup>.

Relèvent du domaine des services et par conséquent permettent d'attribuer la qualité de commerçant, « toutes les activités qui contribuent à procurer aux individus ou à la collectivité une valeur d'usage sans passer par la vente »<sup>52</sup>.

Le critère de circulation a cependant fait l'objet de critiques. La doctrine lui a par exemple reproché d'entretenir une conception trop étroite et archaïque du droit commercial, perçu comme un droit de petits boutiquiers<sup>53</sup>. En outre, le secteur de l'industrie, qui relève tout aussi du droit commercial, ne s'intègre pas dans la notion de circulation, puisque cette dernière opération y est secondaire, par rapport à la transformation des richesses, fonction principale des entreprises de ce secteur d'activité<sup>54</sup>. Le critère de circulation de biens dans sa définition originelle exclut du droit commercial, l'acte de production<sup>55</sup>. Mais le législateur OHADA, en retenant à côté de la circulation des biens achetés par le commerçant, celle des biens produits, a permis d'intégrer désormais le secteur de l'industrie dans le critère de circulation<sup>56</sup>. Cette évolution rend cohérente la justification du statut de commerçant accordé à l'industriel, bien que cet acteur économique n'achète pas pour revendre. La production, en tant qu'activité de l'industriel, fait désormais partie de l'acte de commerce par nature<sup>57</sup>, au même titre que le critère de spéculation.

---

<sup>49</sup> Tricot (D.), *Op. cit.*, p. 2.

<sup>50</sup> Issa-Sayegh (J.), « Présentation des dispositions sur le droit commercial général », *Ohadata D-06-06*, p. 1.

<sup>51</sup> Dubaie (Th.), "Commerçant", *Rép.com.Dalloz*, 2004, p. 3 et s.

<sup>52</sup> Bremond (J.) et Geledan (A.), *Dictionnaire économique et social*, Hatier, in *Juris-Classeur*, Ed. Technique, 1991, p. 20.

<sup>53</sup> Guyon (Y.), *op. cit.*, p. 50; Dekeuwer-Defossez (F.) et Blary-Clement (E.), *Droit commercial*, Montchrestien, 10<sup>e</sup> édition, p. 59

<sup>54</sup> Guyon (Y.), *Droit des affaires, droit commercial général et sociétés*, tome 1, Economica, Paris, 11<sup>ème</sup> édition, 2001, 1051, p. 50; Dekeuwer-Defossez (F.) et Blary-Clement (E.), *Op. cit.*, p. 59; Akute Pedro (S.), *op.cit.*, p.66.

<sup>55</sup> Guyon (Y.), *op. cit.*, p. 49. Par exemple les industries extractives, la production agricole etc.

<sup>56</sup> Cf. Article 3 de l'AUDCG. Ce texte définit l'acte de commerce par nature.

<sup>57</sup> Ce critère est, selon l'article 3 de l'AUDCG, l'acte de commerce par nature. Ce dernier renferme bien dans la définition, outre l'élément « biens achetés », celui de « biens produits », qui renvoie à l'industriel.

S'agissant du critère de spéculation, l'Acte uniforme précise que celui qui s'entremet, c'est à-dire qui se retrouve en position d'intermédiaire dans une opération commerciale, doit le faire en vue d'en « tirer un profit pécuniaire »<sup>58</sup>. L'acte gratuit n'est donc pas un acte de commerce et ne saurait par conséquent conférer pas la qualité de commerçant à celui qui l'accomplit<sup>59</sup>. Même dans l'hypothèse de vente à perte que la loi n'admet que dans certains cas<sup>60</sup>, l'intérêt demeure<sup>61</sup>. Mais en réalité, conformément à l'idée de spéculation, le commerçant doit avoir l'intention de revendre le bien plus cher qu'il ne l'a acquis<sup>62</sup>. Ainsi a-t-il été jugé qu'un marché n'est commercial que s'il est fait en vue de la réalisation d'un bénéfice. C'est le caractère commun à tous les actes de commerce<sup>63</sup>. La condition de spéculation est de plus en plus exigée. Toutefois, le critère de spéculation ne parvient pas à justifier l'exclusion de l'agriculture et de certaines professions libérales pourtant tournées vers la recherche du gain<sup>64</sup>.

En définitive, aucun des critères n'est satisfaisant en lui seul<sup>65</sup> pour déterminer ce qu'est l'acte de commerce par nature et partant de préciser le contenu exact de la notion de commerçant. Chacun d'eux n'explique qu'un aspect sans véritablement le caractériser<sup>66</sup>.

Si le commerçant est appelé professionnel de l'activité commerciale, cela signifie que l'appellation de « professionnel » peut aussi servir à désigner des acteurs qui exercent d'autres activités à titre de profession, sans nécessairement être des commerçants.

---

<sup>58</sup> C'est l'expression employée par le législateur OHADA pour la définition de l'acte de commerce par nature dans son article 3. C'était déjà le sens que donnait la jurisprudence à la spéculation : T.com. Seine, 12 mars 1912, DP. 1912. 2. p. 207.

<sup>59</sup> Mestre (J.), Pancrazi (M-E), *Droit commercial*, L.G.D.J., 28e éd., Paris, 2009, pp. 39-40.

<sup>60</sup> La revente à perte n'est autorisée que dans certains cas : Elle est par exemple admise s'agissant des produits alimentaires commercialisés dans un magasin d'une surface de vente de moins de 300 m<sup>2</sup>, lorsque le prix de revente est aligné sur le prix légalement pratiqué pour les mêmes produits par autre commerçant dans la même zone d'activité. La revente à perte est également autorisée en cas de ventes volontaires ou forcées motivées par la cessation ou le changement d'une activité commerciale. La revente à perte est enfin admise si elle n'est que la conséquence de l'évolution des prix sur le marché, sans qu'il y ait été procédé sciemment au détriment des concurrents. Lire à ce sujet : Houtcieff (D.), *op. cit.*, p. 9.

<sup>61</sup> Guyon (Y.), *Droit des affaires, droit commercial général et sociétés*, tome 1, Economica, Paris, 11<sup>ème</sup> édition, 2001, 1051 p. 49. Il vend soit pour éliminer un concurrent, soit en escomptant un bénéfice à venir après ce sacrifice.

<sup>62</sup> Mestre (J.), Pancrazi (M-E), *Droit commercial*, L.G.D.J., 28e éd., Paris, 2009, pp. 39-40; Houtcieff (D.), « Actes de commerce », Répertoire commercial Dalloz, mai 2008, p. 8; Reinhard (Y.) et Thomasset-Pierre (S.), *Droit commercial*, Litec, 7e éd. Paris, 2008, p. 203.

<sup>63</sup> C.A d'Alger, 19 novembre 1952, Dalloz 1954, p. 541, note Chauveau (P.)

<sup>64</sup> Akuete Pedro (S.), *op. cit.*, p. 66; Kassia Bi Oula, « peut-on renouveler la théorie des actes de commerce ? », <http://biblio.ohada.org/greenstone/collect/ohada/index/assoc/HASH5de8.dir/peut-on-renouveler-theorie-actes-commerce.pdf>.

<sup>65</sup> Dekeuwer-Defossez (F.) et Blary-Clement (E.), *op. cit.*, p. 61.

<sup>66</sup> Modi Koko Bebey (HD.), *op. cit.*, p. 27.

### 2.2.2 *Le professionnel non commerçant*

Comme son homologue français<sup>67</sup>, le législateur OHADA n'a pas défini la notion de profession pourtant indispensable à la compréhension de ce qu'est le professionnel. La réforme était une occasion d'intégrer les propositions doctrinales tendant à corriger les insuffisances relatives à la théorie du commerçant<sup>68</sup> que comportait l'ancien Acte uniforme. Ce vide législatif a néanmoins été comblé par la doctrine, laquelle a proposé des critères de définition de la notion de profession quelque fois adoptés par la jurisprudence<sup>69</sup>.

Pour définir la notion de « professionnel », on peut partir du mot profession<sup>70</sup> qui est sa racine, ou encore de son opposé, le consommateur.

Par rapport au premier référentiel, des auteurs sont partis de certains critères pour proposer une définition supra disciplinaire du professionnel<sup>71</sup>. Ainsi par exemple, Gérard Cornu définit la profession comme « *l'activité habituellement exercée par une personne pour se procurer les ressources nécessaires à son existence(...)*<sup>72</sup>. » Les deux critères retenus dont l'habitude et la rémunération sont assez objectifs.

Pour René Savatier c'est « *l'activité qu'une personne exerce de manière habituelle en vue d'en tirer un revenu lui permettant de vivre* »<sup>73</sup>. Michel Germain va dans le même sens quand il dit qu' « *exercer une profession, c'est consacrer d'une façon principale et habituelle son activité à l'accomplissement d'une certaine tâche dans le dessein d'en tirer profit* »<sup>74</sup>. Enfin Casaux précise que « *l'activité n'est professionnelle que si elle recherche une rémunération* »<sup>75</sup>.

<sup>67</sup> Ripert (G.) et Roblot (R.), *Traité de droit commercial*, LGDJ, 18e édition, 2001, p. 105.

<sup>68</sup> L'ancien article 2 de l'AUDCG définissait le commerçant comme celui qui a pour profession habituelle l'accomplissement des actes de commerce. Sans toutefois définir la notion de profession, le législateur OHADA a néanmoins insisté sur le caractère de la profession qui doit être habituelle ; traduisant ici l'idée de permanence. Certainement voulait-il dire que l'accomplissement des actes de commerce doit être permanent et constant, pour qu'une personne soit dite commerçante. Le nouvel article 2 n'a fait aucune indication sur la profession. Or, le commerçant étant un professionnel de son activité, il aurait été utile d'avoir la définition que le législateur accorde à cette notion. Ce regrettable manquement démontre le caractère inachevé de la réforme. Lire sur la question: Eyango Djombi (A.D.), *op. cit.*, pp. 382-383.

<sup>69</sup> Com. 1er Oct. 1997, RTD.com.1998, 131, obs. J. DERRUPE. Par profession, il faut entendre une activité, un état présentant une continuité suffisante pour permettre d'en retirer les moyens ou une partie des moyens nécessaires à l'existence.

<sup>70</sup> Forster (H.), « Le professionnel ou chronique d'une mort annoncée du droit commercial » [https://fr.wikipedia.org/wiki/Foster\\_the\\_People](https://fr.wikipedia.org/wiki/Foster_the_People) (12/07/14).

<sup>71</sup> Forster (H.), *op. cit.*, p. 6.

<sup>72</sup> Cornu (G.), *Vocabulaire juridique*, PUF, coll. Quadrige, 2014, p. 813.

<sup>73</sup> Savatier (J.), *Contribution à une étude juridique de la profession*, in *Dix ans de conférences d'agrégation*. Etudes de droit commercial offertes à J. Hamel, éd. Dalloz, 1961, p. 7.

<sup>74</sup> Ripert (G.) et ROBLOT, *Traité de droit commercial*, ss dir. M. Germain, T1, vol. 1, par L. Vogel, LGDJ, 18<sup>ème</sup> éd., 2001, voir n°118

<sup>75</sup> Casaux (L.), *La pluriactivité ou l'exercice pour une même personne physique de plusieurs activités professionnelles*, éd. LGDJ, coll. Bibl. Dr. Privé, t.231, 1993, p. 41.

Toutes ces définitions font essentiellement ressortir deux critères: la répétition ou d'habitude et la rémunération. C'est donc autour de ceux-ci que s'articulent les différentes significations de la profession, laquelle fait de celui qui l'exerce un professionnel.

Le critère de répétition ou de régularité comporte un élément matériel et un élément volontaire<sup>76</sup>. Il comporte à sa base, l'habitude, qui suppose le renouvellement d'actes de même genre et l'état, qui renvoie quant à lui à l'exercice habituel d'actes de même genre<sup>77</sup>. L'habitude est un critère fondamental. Elle se traduit en droit commercial par l'idée de répétition systématique<sup>78</sup>. Mais les juristes sont souvent peu exigeants pour caractériser l'habitude<sup>79</sup>. L'activité considérée comme une profession et à même de faire reconnaître le statut de professionnel à celui qui l'exerce ne consiste donc pas en un acte isolé<sup>80</sup>. En effet, celui qui effectue un acte isolé, par exemple un acte de commerce, ne doit pas être considéré comme commerçant<sup>81</sup> et par extension comme professionnel de l'activité dont relève l'acte qu'il aura isolément posé. La garantie de bénéficier du statut de commerçant ne réside pas non plus dans la simple addition d'actes semblables ; il faut en outre que l'activité professionnelle considérée procure des revenus.

Pour être considérée d'après la doctrine comme une profession, l'activité menée doit constituer pour celui qui l'exerce, une source de revenus nécessaire à son existence. Ainsi en a-t-il été dit en matière commerciale<sup>82</sup>. L'accomplissement d'actes de commerce à titre habituel par exemple doit être pour celui qui l'exerce un « *gagne-pain* »<sup>83</sup> pour d'être considéré comme sa profession et lui comme le professionnel du domaine en question. Le Doyen Cornu définit le revenu comme la

---

<sup>76</sup> Guyon (Y.), *Droit des affaires, tome1 droit commercial général et sociétés*, 11<sup>e</sup> édition, p. 64 ; Heudebert –Bouvier (N.), *Droit civil et commercial*, PUF, 5<sup>e</sup> éd. Paris, 2002, pp. 228-229 ; Didier (P.) et Didier (Ph.), *Droit commercial*, T.1, Economica, Paris, 2005, pp. 658- 659; Legeais (D.), *Droit commercial et des affaires*, Sirey, 18<sup>e</sup> éd., 2009, p. 28.

<sup>77</sup> Dekeuwer-Defossez (F.) et Blary-Clement (E.), *Op. cit.*, p. 50 ; De Juglart (M.) et Ippolito (B.), *Cours de droit commercial*, 1<sup>er</sup> vol., 7<sup>e</sup> éd., Montchrestien, 1981, pp. 143-144 ; C'est également la position soutenue par la cour de cassation qui, dans les arrêts suivants, déclare que « l'habitude est le fait de celui qui se livre à une activité commerciale, donnant lieu à des achats relativement importants de marchandises qui ont été pour la plupart revendues. » : Cass. crim. 13 mai 1882, D. 1882.I.467; Com. 10 févr. 1981: Bull.civ.IV, p. 59- Bull.civ.IV, p. 191.

<sup>78</sup> Eyango Djombi (A.D.), *Op. cit.*, p. 383.

<sup>79</sup> Endreo, *L'habitude*, D.1981, chron., p. 313.

<sup>80</sup> Akuete Pedro (S.), *Op. cit.*, p. 61. La Cour de cassation française la Cour de cassation censure d'ailleurs à juste titre, les arrêts qui considèrent comme commerçant un individu n'ayant effectué qu'un seul acte de commerce .V. Cass., com., 2 octobre 1985 (BC, IV, n°227).

<sup>81</sup> T.com. Seine, 20 juillet 1934, Gaz. Pal.1934.2.563; Orléans 17 décembre 1964, D.1965.330, Rev. trim. dr. com. 1965.575 et obs. JAUFFRET, Rev. Trim. dr.com. 1963. 543 obs. JAUFFRET; Aix 28 février 1973, D.1974, somm. 111, Rev. trim. dr.com. 1974.62, obs. JAUFFRET ; HOUTCIEF (D.), « Actes de commerce », Rép.com.Dalloz, mai 2008, p.6.

<sup>82</sup> Ripert et Roblot, *Traité de droit des affaires*, par Louis Vogel, 19<sup>e</sup> éd. L.G.D.J., p. 122 ; Cornu (G.), *Vocabulaire Juridique*, 6<sup>e</sup> éd., 2004, Quadriga, PUF, p. 680 ; Dubaele (Th.), « Commerçant », Rép.com. Dalloz, octobre 2004, p. 9

<sup>83</sup> Ripert et Roblot, *Traité de droit des affaires, Traité de droit commercial par Emmanuel du Pontavice et Jacques Dupichot*, T.1 /4<sup>e</sup> éd. Montchrestien, Paris, 1998, p. 232.

« ressource périodique d'une personne, issue de son travail (gain, salaire, traitements, rémunérations), ou de son capital »<sup>84</sup>.

La rémunération qui est considérée comme le second critère de définition de la profession et par delà du professionnel est critiquable. La recherche du profit n'est pas le but de tous les professionnels. Par exemple, les coopératives, les mutuelles ou encore les gens d'Eglise ont des activités professionnelles non lucratives<sup>85</sup>. C'est d'ailleurs pour cette raison que les spécialistes du droit de la consommation n'ont pas retenus ce critère<sup>86</sup>. Toutefois, le problème pourrait être contourné si l'on faisait de la rémunération un principe et le caractère non lucratif une exception, régie par la loi.

La doctrine est divisée à propos du sens à donner à la notion de profession. Deux conceptions s'opposent à ce sujet: l'une est extensive et l'autre restrictive. Au sens extensif, la profession est « *Une activité habituelle exercée par une personne pour se procurer les ressources nécessaires à son existence* »<sup>87</sup>. Cette conception a cependant été remise en cause parce qu'elle a notamment entretenu une confusion entre les salariés et les entrepreneurs, autrement dit employeurs et employés<sup>88</sup>. Mais même la conception restrictive qui considère la profession comme « *un activité habituelle, indépendante et destinée à fournir à celui qui l'exerce des moyens d'existence* »<sup>89</sup>, n'est pas exempte de reproche. Elle n'établit pas la distinction entre activités lucratives et non lucratives, en dépit du mérite qu'on lui reconnaît, en l'occurrence celui d'avoir corrigé les insuffisances de la conception extensive<sup>90</sup>.

En définitive, aucune des deux conceptions ne donne entièrement satisfaction. Mais à défaut d'avoir une définition qui fasse l'unanimité, on peut se satisfaire de relever les critères permettant de préciser la notion de profession.

En droit de la consommation, le professionnel est définie par rapport à celle du consommateur. D'après une doctrine autorisée, la notion désigne « *une personne physique ou morale qui agit dans le cadre d'une activité habituelle et organisée de production, distribution ou de prestation de service(...)* Il est dans sa spécialité plus compétent que le consommateur »<sup>91</sup>. La définition apporte certes des

<sup>84</sup> Cornu (G.), *op. cit.*, p. 782.

<sup>85</sup> Forster (H.), *op. cit.*, p. 8.

<sup>86</sup> Calais-Aulois (J.) et Steinmetz (F.), *Droit de la consommation*, éd. Dalloz, 6<sup>ème</sup> édition, 2003, p. 83.

<sup>87</sup> Savatier (J.), Contributions à une étude juridique de la profession; Satourens (B.), Essai sur la méthode législative: droit commun et droit spécial, Thèse Bordeaux 1986 et Asselain (M.), La distinction des actes civils et de commerce Thèses Bordeaux, 1988, p. 387, in Sissouma (Sékou), « Le bail professionnel (En espace OHADA), un mécanisme de veille(juridique), permanent », *op. cit.*, p. 89.

<sup>88</sup> Sissouma (S.), « Le bail professionnel (En espace OHADA), un mécanisme de veille (juridique), permanent », *op. cit.*, p. 89.

<sup>89</sup> Asselain (M.), La distinction des actes civils et de commerce Thèses Bordeaux, 1988, p. 387, in Sissouma (S.), *op. cit.*, p. 89.

<sup>90</sup> En recourant au mot "indépendant", la définition restrictive a permis d'exclure les salariés. V. en ce sens, Sissouma (S.), *op. cit.*, p. 89.

<sup>91</sup> Calais-Auloy (J.) et Steinmetz (S.), *Droit de la consommation*, éd. Dalloz, 6<sup>ème</sup> édition, 2003, p. 83.

éléments nouveaux assez pertinents dont les critères de compétence et d'organisation qui s'ajoutent à l'habitude. Mais, elle méconnaît l'élément fondamental, la rémunération<sup>92</sup>. Celle-ci permet d'exclure les travailleurs salariés et d'inclure les personnes morales d'une part, et surtout d'étendre la notion de profession aux activités de production, de distribution des biens et aussi des biens et fourniture des services d'autre part<sup>93</sup>.

Des divergences notables apparaissent selon que l'on opte pour une définition fondée sur la notion de profession ou que l'on parte de celle du consommateur. D'où la nécessité de rechercher une définition supra-disciplinaire à même de concilier les différentes exigences en cause. En considération de toutes ces caractéristiques que doit revêtir une activité pour qu'elle soit dite professionnelle, le professionnel peut simplement être présenté comme étant celui qui fait d'une activité sa profession c'est-à-dire, toute « *personne se consacrant à des activités économiques lucratives réglementées qui peuvent être commerciales, industrielle, rurales, artisanales ou libérales (avocats, médecins, huissiers de justices, notaires, architectes, experts-comptables, etc....)*<sup>94</sup> ».

Cette approche est plus complète dans la mesure où elle regroupe tous les autres critères présentés par les différentes conceptions et y ajoute un élément important, le critère de réglementation. Celui-ci interdit implicitement d'étendre le statut de bail aux activités professionnelles non réglementées. Une telle précision est utile car dans le contexte africain où le secteur informel est très développé, l'application suffisamment élargie du régime des baux commerciaux pourrait poser beaucoup de problèmes, et entraîner d'énormes changements au plan juridique<sup>95</sup>.

### **3. La remise en cause de la finalité de protection du bail**

Le bail commercial avait pour finalité la protection de la clientèle. Mais avec la consécration du bail professionnel la finalité n'est plus la même. Ce changement de finalité de protection dans le bail (3.1.) n'est pas le seul impact provoqué sur ce point par l'arrivée du bail professionnel. La mutation pourrait également entraîner une assimilation de la clientèle civile à la clientèle commerciale (3.2.).

#### ***3.1 Le changement de la finalité de protection dans le bail***

Avec la transformation du bail en droit OHADA, la protection de la clientèle, finalité du bail commercial (1), cède la place à la protection de la profession, finalité du bail professionnel(2).

---

<sup>92</sup> Forster (H.), *Op. cit.*, p. 8.

<sup>93</sup> Dikko Tchoukama (J.), « Actualité et perspective du droit OHADA des affaires après la réforme de l'Acte uniforme relatif au Droit Commercial Général du 15 décembre 2010. », [afrilex.u-bordeaux4.fr/.../\\_Actualite\\_et\\_perspective\\_du\\_droit\\_OHADA\\_](http://afrilex.u-bordeaux4.fr/.../_Actualite_et_perspective_du_droit_OHADA_) (le 12/08/15).

<sup>94</sup> Blatter (JP), « *Baux professionnels: quoi de neuf?* » AJDI, 1998, p. 261.

<sup>95</sup> Foko (A.), *Op. cit.*, p. 417.



### 3.1.1 La prise en compte de la clientèle par le bail commercial

La protection résultant de l'application du régime juridique réservé au bail commercial tendait à protéger la clientèle<sup>96</sup>, élément essentiel du fonds de commerce et par extension de la vie professionnelle d'un commerçant<sup>97</sup>. Mais en réalité, ce privilège visait à protéger le fonds de commerce considéré de manière générale comme l'ensemble des moyens permettant d'attirer une clientèle<sup>98</sup>. Or,

<sup>96</sup> Le législateur OHADA ne donne aucune définition de la clientèle et en fait un élément du fonds de commerce au même titre que d'autres, sans indiquer expressément si le fonds doit ou non comprendre une clientèle. Les tribunaux éprouvent également une certaine gêne à définir la notion de clientèle. La doctrine s'y est essayée avec beaucoup de succès sans cependant parvenir à un consensus quant à la définition à retenir de la clientèle. Dans une première approche, elle peut être définie comme « l'ensemble des personnes se fournissant chez un commerçant ou recourant à ses services ». (M. Jeantin, « Bien de l'exploitation », *Jurisclasseur entreprise individuelle*, fascicule 1060, actualisé par N. Rebou). De façon plus économique, elle a pu être présentée comme « une unité de mesure, un volume d'affaire, l'expression d'un chiffre d'affaires » (P. Collomb, « La clientèle du fonds de commerce », *RTD com* 1979, p. 1.). Enfin, sous un angle juridique elle vise « un ensemble de relations d'affaires habituelles ou occasionnelles qui existent et seront susceptibles d'exister entre le public et le titulaire d'un poste professionnel résultant de l'attraction conjuguée de facteurs matériels et personnels » (G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Puf, Quadrige, 10<sup>ème</sup> Ed., 2014, 163.). Toutes ces définitions ont le mérite de la simplicité. Elles ne tiennent pas compte des motifs qui poussent les individus à contracter, qu'il s'agisse de la localisation du fonds, de la personne du commerçant ou de tout autre élément du fonds de commerce. Ainsi, elles sont frappées du sceau de l'unité et n'opèrent pas de distinction entre la clientèle et l'achalandage (Un seul arrêt distingue la clientèle de l'achalandage, Cass Com., 3 février 1970, *D* 1970, J, p. 626). Pour plus de détail sur la notion de clientèle et son apport dans la définition du bail commercial, v. SILVA (F.), *Clientèle et bail commercial*, Mémoire de DEA droit des obligations civiles et commerciales, Université René Descartes, Paris 5, 2003/2004, p. 5 à 8.

<sup>97</sup> Req., 15 février 1937, DP 1938,I,13, note Carbonnier; Com., 16 janvier 1990, JCP 1991, II, 21662. pour plus de détails, V. Mestre (J.), Pancrazi (M-E), *Droit commercial*, L.G.D.J, 28e éd., Paris, 2009, p. 591; Akuete Pedro (S.), *op. cit.*, p. 204; Le Floch (P.), *Le fonds de commerce*, LGDJ, 1986, n°113 et s.; Pedamon, *Droit commercial*, n°244 et s.; Modi Koko (H.D), « *Les contrats portant sur le fonds de commerce* », Actes du colloque international de Libreville sur « Les pratiques contractuelles d'affaires et les processus d'harmonisation dans les espaces régionaux » organisé par l'Ecole Régionale Supérieure de la Magistrature des Etats membres de l'Ohada (Ersuma) du 26 au 28 octobre 2011 à Libreville (Gabon), 1ere édition, IPE, Benin, juin 2012, p. 72; Bokalli (V.E.), « *Commerçant* », Encyclopédie du droit Ohada, p. 813.

<sup>98</sup> Legeais (D.), *Droit commercial et des affaires*, Sirey édition, 20e édition, 2012, p. 69; Derrupe, « Fonds de commerce et clientèle », *Etudes A. Jauffret*, 1974, 231; Boccara « Fonds de commerce: le renouvellement des concepts (en marge du droit des franchisés) », *D.*, 2000, Chr., p. 15 ; Nguebou Toukam (J.), *Cours de droit commercial général*, Camup, 2004, p. 149. Cette clientèle doit être réelle et autonome. S'agissant de la réalité de la clientèle, la Cour de cassation française décide que le fonds n'existe que lorsque la clientèle est effective. Donc la réalité renvoie à l'effectivité. Le caractère autonome signifie que la clientèle doit être personnelle au commerçant. Ainsi, lorsque le commerce ne bénéficie que d'une clientèle de passage; lorsque le commerce est installé dans un magasin qui possède sa propre clientèle; et, enfin lorsque la clientèle repose sur un monopole d'exploitation dont le commerçant n'est pas le propriétaire(franchisé exploitant une marque nationale), le clientèle ne peut pas être dite autonome. V. Braud (A.), *op. cit.*, p. 120; Modi Koko (H.D), *Droit communautaire des affaires (Ohada-Cemac)*, T1. *Droit commercial général et*

étant donné qu'il n'existe pas de fonds de commerce sans clientèle, la jurisprudence a procédé à une assimilation des deux entités<sup>99</sup>. Le législateur OHADA ne partage cependant pas ce point de vue. Tout en relevant le caractère primordial de la clientèle, il ne va pas toutefois jusqu'à considérer la clientèle comme l'équivalent du fonds de commerce. La notion de fonds de commerce retenue par l'Acte uniforme désigne le couple constitué par la clientèle et l'enseigne ou nom commercial. Ainsi, la clientèle ne devient le fonds commercial que si elle est attirée par une enseigne ou un nom commercial, de façon consciente ou non<sup>100</sup>.

Une partie de la doctrine contemporaine pour expliquer davantage le caractère central de la clientèle dans un fonds de commerce et la protection qui lui est accordée à ce titre, soutient que tous les autres éléments commerciaux sont assemblés dans l'unique but d'attirer et de retenir la clientèle<sup>101</sup>.

La protection de la clientèle se justifie par le fait que la loi vise à protéger le commerçant et son activité. Et comme la clientèle est le but de l'exploitation commerciale<sup>102</sup>, c'est en réalité elle qui fait l'objet de protection.

L'on comprend dès lors pourquoi la principale préoccupation des commerçants réside dans la création, la fidélisation et le développement de la clientèle<sup>103</sup>. Pour y parvenir, la stabilité de leur fonds de commerce est nécessaire<sup>104</sup>. Celle-ci s'acquiert de manière quasi systématique par la signature d'un bail commercial<sup>105</sup>. La clientèle est également la condition d'existence du bail commercial<sup>106</sup>. Elle est au centre du dispositif législatif<sup>107</sup> et des constructions

---

*droit de la concurrence, op. cit.*, p. 84; Menjucq (M.), *Droit commercial et des affaires*, mémentos, Gualino, 6e édition, 2009, pp. 73-74.

<sup>99</sup> Deux arrêts de principe rendus en 1934 et 1937 consacrent le caractère fondamental de la clientèle pour l'existence d'un fonds de commerce et partant procèdent à une assimilation des deux entités. L'arrêt de 1937 affirme que "Des éléments du fonds, la clientèle représente le plus essentiel, celui sans lequel un fonds de commerce ne saurait exister". V. Braud (A.), *op. cit.*, p. 120.

<sup>100</sup> Modi Koko (H.D.), *Droit communautaire des affaires (OHADA-CEMAC)*, *Op. cit.*, pp. 84-85.

<sup>101</sup> Modi Koko (H.D.), *op. cit.*, pp. 83-84; Nguebou Toukam (J.), *Cours de droit commercial général*, Camup, 2004, p. 148; Didier (P.), *Droit commercial, t1, introduction générale-entreprise commerciale*, Economica, 2005, p. 331. C'est d'ailleurs ce que dit le législateur Ohada dans l'Acte uniforme portant droit commercial général en son article 135.

<sup>102</sup> Bossa (G.), Gabiam (P.) et Nzouabeth (D.), *L'entreprise et le droit*, CNRS-JURISCOPE, 2007, p. 48.

<sup>103</sup> Legeais (D.), *Droit commercial et des affaires*, Sirey, 18e éd., 2009, p. 69; BRAUD (A.), *Droit commercial*, mémentos, 2e édition, Gualino, Paris, 2009, p. 119 et s; MODI KOKO (H.D.), « *Les contrats portant sur le fonds de commerce* », pp. 72-73.

<sup>104</sup> Modi Koko (H.D.), « *Les contrats portant sur le fonds de commerce* », *Op. cit.*, p. 72.

<sup>105</sup> Il sera fait appel aux expressions baux commerciaux, statut des baux commerciaux, statut, décret, décret du 30 septembre 1953 pour désigner les règles propres au bail commercial.

<sup>106</sup> Issa-Sayegh (J.), « Présentation des dispositions sur le droit commercial général », Ohadata D-06-06, p. 9; Moneger (J.), rapport de synthèse du colloque de l'association des avocats spécialistes en propriété commerciale, « Le mythe de la propriété de la clientèle : la franchise », *AJDI* 2001, p. 105; Kuate Temeghe (S.S.), "Hypothèses sur le dol lors de la cession du fonds de commerce: réflexion à partir du droit issu du Traité de l'OHADA", « ohadata D-10-42, p. 1; Meuke (B.Y.), « Réussir la reprise du fonds de commerce dans l'espace OHADA », ohadata D-10-66, p. 1.

<sup>107</sup> D'après l'article 135 nouveau de l'Audcg « Le fonds de commerce est constitué par un ensemble de moyens qui permettent au commerçant d'attirer et de conserver une clientèle ».

jurisprudentielles relatives à ce type de bail. En effet, le bénéfice de ce statut nécessite l'exploitation d'un fonds de commerce, ce dernier étant suborné à la preuve de l'existence de la clientèle<sup>108</sup>. En conséquence, l'existence d'une clientèle propre conditionne celle du bail commercial. La clientèle et le bail commercial sont donc si intimement imbriqués qu'il est difficile de les isoler pour en faire un examen séparé<sup>109</sup>. Ainsi, c'est à juste titre que la finalité du bail commercial réside dans la protection de la clientèle. La confirmation de ce que la réglementation spéciale relative au bail commercial a effectivement la clientèle comme finalité la protection, peut être trouvée dans L'historique de cette réglementation et particulièrement dans les motifs de sa création.

Pendant toute la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les commerçants ne ressentaient pas le besoin d'un bail visant à assurer la protection de leur exploitation puisque la plupart d'entre eux étaient propriétaires de l'immeuble<sup>110</sup> dans lequel ils exerçaient leur commerce. La situation s'est par la suite inversée. L'apparition de la législation consacrée aux baux commerciaux résulte de l'inadaptation des règles du Code civil à assurer une protection efficace du fonds de commerce en général, lorsque l'entreprise était exploitée dans des locaux n'appartenant pas à l'entrepreneur<sup>111</sup>.

Ce déficit de protection avait entre autre conséquence que le commerçant pouvait facilement perdre ses locaux et partant la clientèle qu'il avait conquise entre temps<sup>112</sup>, puisque cette dernière n'est pas sa propriété et que ce sont les éléments, notamment l'emplacement, qui permettent de l'attirer<sup>113</sup>. Le commerçant ne dispose en effet d'aucun droit sur les clients qui sont libres de s'approvisionner là où ils le désirent<sup>114</sup>. L'Acte uniforme portant droit commercial général dans la version de 1997 naît dans ce contexte caractérisé par la nécessité d'assurer la protection du preneur à bail commercial. Il fallait notamment protéger les éléments essentiels à son activité, en l'occurrence la clientèle. Le législateur a alors pensé que pour

<sup>108</sup> Silva (F.), *Clientèle et bail commercial*, Mémoire de DEA droit des obligations civiles et commerciales, Université René Descartes, Paris 5, 2003/2004, p. 5; Bossa (G.), Gabiam (P.) et Nzouabeth (D.), *Op. cit.*, p. 48.

<sup>109</sup> Silva (F.), *Mémoire précité*, p. 5.

<sup>110</sup> *Ibid.*, p. 6.

<sup>111</sup> *Ibid.*, p. 13.

<sup>112</sup> Le locataire commercial était à la merci du bailleur qui pouvait reprendre les locaux afin de continuer lui-même l'exploitation du fonds de commerce en s'appropriant la clientèle ou, relouer le local à un autre commerçant pour un prix supérieur, sans qu'aucune indemnisation ne soit versée au preneur pour la perte de son fonds de commerce. Dans le meilleur des cas, le locataire ne se voyait offrir le renouvellement de son bail que moyennant une augmentation importante du loyer. V. Silva (F.), *Mémoire précité*, p. 14.

<sup>113</sup> Bokalli (V.E.), "*Commerçant*", Encyclopédie du droit OHADA, p. 812 et s.; Braud (A.), *Op. cit.*, p. 120.

<sup>114</sup> Guyon (Y.), *Droit des affaires, droit commercial général et des sociétés*, 11<sup>e</sup> éd., 2011, t.1. p. 734. L'auteur considère le marché comme "un terrain de chasse du commerçant; que la clientèle est un gibier qu'il capture". Avant lui, Ripert affirmait que la clientèle est à qui sait la prendre dans un système d'économie de marché, elle n'appartient à personne. V. Ripert (G.) RDC, 1962, p. 605.

sécuriser le commerçant et lui permettre de prospérer dans son activité, il fallait prioritairement l'aider à conserver la clientèle qu'il se sera attelé à fidéliser.

L'objectif de protection de la clientèle en matière de bail commercial ressort clairement des exigences légales qui entourent le renouvellement de ce type de bail. Mais le bénéfice de la protection de la clientèle du commerçant preneur à bail est subordonné au respect de quelques conditions<sup>115</sup> à la satisfaction desquelles le droit au renouvellement du bail et à la protection de celui-ci sont reconnus au commerçant locataire. La Cour de cassation française sanctionne la violation de ce droit par le versement d'une indemnité au locataire<sup>116</sup>. Le législateur OHADA fait du renouvellement, une mesure à laquelle aucune stipulation contractuelle faisant échec ne saurait être admise<sup>117</sup>. Parallèlement, le refus de renouveler le bail entraîne pour le bailleur le versement d'une indemnité d'éviction au preneur<sup>118</sup>. Celle-ci est évaluée en fonction des méthodes qui révèlent l'importance de la clientèle<sup>119</sup>, car l'indemnité en question doit être équivalente à la valeur du fonds de commerce. Ainsi, afin de participer à la protection et à la stabilité de l'entrepreneur, le montant de l'indemnité a été voulu comminatoire. Il peut même être, dans certaines hypothèses, supérieur à la valeur de l'immeuble<sup>120</sup>. Une telle sanction se justifie par l'idée que la demande de renouvellement du bail commercial permet au commerçant preneur à bail de conserver la clientèle acquise depuis son installation dans le local objet du contrat et de continuer à en tirer profit.

L'évolution du droit OHADA, permet de constater que l'attention portée vers la clientèle n'est pas la même dans le bail commercial que dans le bail professionnel.

---

<sup>115</sup> Pour prétendre au renouvellement de son contrat de bail, le preneur doit être installé dans les locaux. Il doit avoir exploité son fonds sur une période d'au moins 2 ans conformément à l'article 123 de l'AUDCG. L'exploitation du fonds en question doit être effective et continue dans les locaux ou immeubles durant ladite période. Le législateur considère ce délai de deux (02) ans comme un temps nécessaire à un commerçant pour fidéliser une clientèle et pouvoir ainsi prétendre au bénéfice de la protection que confère le statut des baux à caractère professionnel. A côté de ces conditions, l'Acte uniforme ajoute que le droit au renouvellement du bail peut être refusé au preneur lorsque celui-ci est coupable de manquements à l'une des obligations contractuelles fondamentales notamment le paiement des loyers, l'entretien courant des locaux ou le non respect de l'affectation convenue dans le contrat (article 127 AUDCG).

<sup>116</sup> *Cass. com. 09 mars 1965 D. Sirey 1965. p. 391.*

<sup>117</sup> article 123 alinéa 2 de l'AUDCG.

<sup>118</sup> l'article 126 al.1 de l'AUGCG.

<sup>119</sup> Les méthodes d'évaluation dites « par le chiffre d'affaires » ou « par les bénéfices », pondérées par des coefficients inhérents à l'activité, sont les plus fréquemment utilisées.

<sup>120</sup> C'est la conséquence de la méthode dite « du différentiel du loyer », qui tient compte à la fois des conséquences du plafonnement du loyer et de l'impossibilité pour le locataire de retrouver un local identique pour le même prix. En conséquence, l'indemnité d'éviction ne peut-être inférieure à la capitalisation du différentiel entre la valeur locative du local libre et le prix du loyer plafonné. Elle aboutit à une sorte de paradoxe car plus le loyer plafonné est faible et plus l'indemnité d'éviction est élevée. V. à ce propos P. de Belot, « 73 ans de propriété commerciale », *Gaz Pal* 4 février 2000, p 56.

### 3.1.2 *La consécration de la profession comme finalité avec le bail professionnel*

La consécration du bail professionnel étend la protection au-delà du seul fonds de commerce et partant de la clientèle. La justification du changement d'objectif est que ce type de bail vise l'ensemble des professionnels. Le terme « bail professionnel » est un générique employé pour désigner tous ceux qui exercent une activité et en font une profession. Il englobe le commerçant, professionnel de l'activité commerciale et tout autre professionnel pris dans un domaine quelconque<sup>121</sup>. Le souci de protection de la clientèle ne se justifie donc plus avec la consécration du bail professionnel puisque, les règles traditionnelles applicables aux opérations des ou entre commerçants ont été étendues aux non commerçants exerçant une activité économique<sup>122</sup>. L'Acte uniforme accorde désormais les prérogatives qui relevaient jusque là du régime du bail commercial au professionnel, même si ce dernier n'a pas la qualité de commerçant<sup>123</sup>. Il ne s'agit donc plus simplement de protéger le commerçant à travers sa clientèle puisque celle-ci n'est plus l'élément fondamental dans le bail professionnel. Par exemple, pour le professionnel qui exerce une activité libérale, le cas d'un avocat, ce n'est pas l'emplacement de son étude ni les installations qui vont attirer la clientèle mais ses compétences, sa notoriété et la confiance personnelle. Cela est valable pour toutes les professions libérales civiles<sup>124</sup>. La finalité de la protection du bail professionnel devrait dans ce cas être la profession exercée par un professionnel et par extension le lieu d'exercice des activités professionnelles<sup>125</sup>, ce d'autant plus que le texte parle de bail professionnel et qu'à la base de l'adjectif « professionnel », il ya la profession.

La fin du monopole du commerçant entraîne également celle de son élément central qu'est la clientèle. La principale conséquence de cette « désacralisation » de la clientèle commerciale est qu'elle ne se distingue plus véritablement de la clientèle civile.

### 3.2 *Vers une assimilation de la clientèle civile à la clientèle commerciale*

Il existe essentiellement deux types de clientèle. La détermination de ces différentes variétés dépend à la fois du professionnel exerçant l'activité et des

<sup>121</sup> D'après l'article 103 de l'Audcg, on intègre ici à la fois les professionnels qui étaient considérés par le passé comme exerçant une activité civile à prépondérance manuelle dont l'artisanat, l'agriculture soumis au statut de l'entrepreneur, et ceux qui exerçaient les activités dites civiles à prépondérance intellectuelle à l'instar des professions libérales. V. dans le même sens Decocq (G.), Ballot-lena (A.), *Droit commercial*, Hypercours, Dalloz, 5e édition, 2011, p.117 et suivants.

<sup>122</sup> Foko (A.), *Op. cit.*, p. 47.

<sup>123</sup> Sissouma (S.), "Le bail professionnel (En espace OHADA), un mécanisme de veille(juridique), permanent", *op. cit.*, p. 87.

<sup>124</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *op. cit.*, p. 346; Nguebou Toukam (J.), *Op. cit.*, p. 148; Menjucq (M.), *Droit commercial et des affaires*, mémentos, Gualino, 6e édition, 2009, p. 33.

<sup>125</sup> Sissouma (S.), *Op. cit.*, p. 87.

moyens mis en œuvre pour l'exercer. Sur la base de ces critères, on distingue généralement les clientèles civiles qui sont relatives aux professions libérales, des clientèles commerciales par définition attachées à un fonds de commerce<sup>126</sup>. Cette dernière forme n'a été reconnue qu'à la suite de l'activité de la cour de cassation française<sup>127</sup>. Aujourd'hui, les variétés cohabitent sans grande difficulté et présentent d'ailleurs d'importantes similitudes qui présagent de leur probable assimilation dans l'avenir. En l'état actuel du droit, plusieurs conditions sont déjà réunies pour une telle symbiose. Les différentes clientèles relèvent par exemple d'un régime de protection unique (3.2.1.), et partagent l'essentiel de leurs caractéristiques (3.2.2.).

### 3.2.1 *L'assimilation par l'unicité du régime de protection*

De manière générale, l'on s'accorde à dire que le législateur OHADA a remplacé le bail commercial par le bail professionnel. Mais en réalité, il n'a fait que transposer tout le régime juridique du bail commercial sur le bail professionnel, ou encore, il a simplement changé la dénomination du bail en laissant intact le régime juridique. Fondamentalement en effet, aucun renforcement du régime de protection n'a été opéré, puisque le régime du bail commercial a été maintenu en l'état, tout au moins en ce qui concerne la protection accordée au preneur à bail faisant partie de son champ. Le législateur a certainement jugé suffisante la protection accordée au preneur à bail commercial qu'il avait instaurée dans l'ancien Acte uniforme portant droit commercial général. C'est donc ce régime unique de protection qui est applicable à tous les professionnels auxquels l'Acte uniforme fait référence.

L'une des conséquences fondamentales de cette unicité du régime de protection est que le droit commercial OHADA tend à ne plus distinguer la clientèle civile de clientèle commerciale. L'idée d'une telle assimilation est d'ailleurs de plus en plus encrée en droit des affaires. Le mot clientèle est définie comme « *un ensemble de personnes qui sont en relations d'affaires avec le représentant d'une profession libérale (avocat, officier ministériel, médecins) ou avec un commerçant dont ils acquièrent la marchandise ou requièrent les services* »<sup>128</sup>. Il ressort de cette définition que la notion peut être utilisée aussi bien pour les professions civiles<sup>129</sup> que commerciales<sup>130</sup>.

<sup>126</sup> Les clientèles civiles, [http://www.oboulo.com/summary?id=97789&docId=97789&do=ADD\\_CART](http://www.oboulo.com/summary?id=97789&docId=97789&do=ADD_CART).

<sup>127</sup> La Cour de cassation a été conduite, dans le silence du législateur ne consacrant l'existence juridique de la clientèle qu'en matière commerciale, à modifier le statut de la « patientèle » des professions libérales au regard de son évolution et ainsi clore les controverses longuement entretenues à l'égard de la patrimonialité des activités libérales. V. sur la question Silva (F.), *Clientèle et bail commercial* DEA Droit des obligations civiles et commerciales Université de Paris 5- 2003-2004 p. 14.

<sup>128</sup> Bussy (J.), *Droit des affaires*, 2<sup>e</sup> éd., Presses des Sciences politiques et Dalloz, 2004, p. 42; Guillien (R.) et Vincent (J.), *Lexique des termes juridiques* V. Clientèle.

<sup>129</sup> Certaines activités sont considérées comme civiles soit en raison de leur nature propre soit en raison du statut de celui qui les accomplit. Ainsi, peuvent être considérées comme civiles, les activités qui ne constituent pas des actes d'entremise dans la circulation des richesses avec

L'égalité de traitement s'explique dans l'Acte uniforme par le fait que chacune des variétés de la clientèle se trouve liée à une catégorie précise de professionnel couverte par le régime de protection du bail. Alors que les professionnels commerçants sont attachés à la clientèle commerciale, les professionnels exerçant une activité libérale conquièrent et entretiennent quant à eux une clientèle dite civile<sup>131</sup>. Pourtant, le commerçant et le professionnel non commerçant sont tous des professionnels.

En marge du régime juridique en passe d'être unifié aujourd'hui, l'assimilation de ces différentes catégories de clientèles se traduit également par une confusion progressive des spécificités qui caractérisent traditionnellement chacun d'entre eux.

### 3.2.2 *La quasi-identité des caractères*

La clientèle civile reste originale lorsqu'on ne la considère au plan objectif, c'est-à-dire par rapport à l'activité que mène celui à qui elle appartient. Elle est dite civile parce que liée à un professionnel n'exerçant pas une activité commerciale. A titre d'exemple, les professions libérales qui sont concernées par la réformes du bail et intégrées à travers la notion de professionnel, proposent des services de nature essentiellement intellectuelle rémunérés par des honoraires. A ce titre, l'essentiel du bénéfice qu'un tel professionnel tire de son travail provient d'un effort personnel qui exclu en principe le caractère spéculatif sur les marchandises, le matériel ou le travail d'autrui caractéristiques de l'activité commerciale. L'analyse est vérifiée, même si elle ne doit pas être prise dans l'absolue<sup>132</sup>. En outre, ces activités sont fortement marquées par l'intuitu personae justifié par le fait que les relations qui unissent ces professionnels à leurs clients sont essentiellement basées sur la confiance ; le souci de rendre service à autrui prenant en principe le pas sur la quête du profit de la part de ceux qui les exercent. Cela n'est pas nécessairement vrai pour les professionnels commerçants. Leurs homologues de la profession libérale détiennent donc le prototype de la clientèle civile. Et même s'ils s'associent comme la loi le leur autorise pour exercer leur profession en commun

---

intention spéculative. C'est le cas des activités libérales (l'avocat, le médecin, l'architecte, le comptable...) qui sont par natures civiles. V. sur la question: BOSSA (G.), GABIAM (P.) et Nzouabeth (D.), op.cit., p. 69.

<sup>130</sup> Bokalli (V.E.), "Commerçant", Encyclopédie du droit OHADA, p.808.

<sup>131</sup> Madame Koleck-Desautel décrit la clientèle civile comme un ensemble, une masse anonyme dont l'expression doit être trouvée dans le chiffre d'affaires réalisé par un poste professionnel, in "Les clientèles civiles", [http://www.oboulo.com/summary?id=97789&docId=97789&do=ADD\\_CART](http://www.oboulo.com/summary?id=97789&docId=97789&do=ADD_CART).

<sup>132</sup> Toutes les professions libérales ne relèvent pas du même ordre, si elles sont considérées comme civiles pour la plupart, il en existe qui sont commerciales. Exemple, le pharmacien d'officine qui achète des médicaments pour les revendre. Il est également courant de rencontrer une activité libérale qui s'accompagne d'opérations commerciales, c'est le cas d'un médecin qui dirige une clinique ou une maison de santé. ; d'un notaire qui se livre à une activité bancaire (Com. 13 mai 1970 : D.1970, 644 note XL.). Ceux-ci sont alors commerçant par application de la théorie de l'accessoire. V. sur la question : Reinhard (Y.), Droit commercial, 4e édition, Litec, Paris, 1996, p. 171.

sous forme de sociétés civiles professionnelles, la nature de leur clientèle demeure civile<sup>133</sup>.

Les règles qui sont applicables à cette clientèle en matière de preuve ou de prescription par exemple ne sont pas celles du droit commercial mais du droit commun<sup>134</sup>. Mais, mise à part cette nuance, la distinction entre clientèles civiles et commerciales n'est pas aussi tranchée. En effet, les nouvelles formes d'exercice des professions libérales couplées à l'évolution de leurs régimes juridiques, les rapprochent indéniablement des activités commerciales<sup>135</sup> et favorisent de ce fait l'assimilation progressive de la clientèle civile à la clientèle commerciale.

Le régime juridique de la clientèle commerciale lui reconnaît traditionnellement un certain nombre de caractères jugés essentiels<sup>136</sup>. Or, ceux-ci constituent également la trame de la clientèle civile. La doctrine considère par exemple que la clientèle commerciale est la condition d'existence d'un fonds de commerce, ce qui signifie qu'en son absence, le fonds de commerce ne saurait exister. La clientèle doit être réelle et autonome pour que le fonds de commerce soit constitué<sup>137</sup>. Ces conditions d'existence, de réalité et d'autonomie attachées à la clientèle commerciale sont également les exigences liées à la clientèle civile. Au même titre que la clientèle commerciale, la clientèle civile doit être personnelle à celui qui se prévaut d'un fonds de commerce. Le professionnel doit alors se prévaloir d'une clientèle autonome. Cette dernière doit lui être attachée, bien qu'il ne soit pas toujours aisé de déterminer l'appartenance d'une clientèle<sup>138</sup>.

Le point qui a pendant longtemps constitué le cœur de la divergence entre ces différentes formes de clientèles résidait dans le principe de l'incessibilité qui frappait la clientèle civile. Contrairement à la clientèle commerciale qui ne soulevait pas de difficulté,<sup>139</sup> la clientèle civile a été en principe déclarée incessible au départ<sup>140</sup>, parce quelle clientèle était considérée comme exclusivement attachée aux qualités personnelles d'un professionnel<sup>141</sup>. A ce propos, l'arrêt rendu par le

<sup>133</sup> Ballot-Lena (A.), *Op. cit.*, p. 114.

<sup>134</sup> Ripert (G.) Roblot (R.), *Traité de droit commercial*, T.1, 17e édition, L.G.D.J., 1998, pp. 236-237 ; Decocq (G.), Ballot-Lena (A.), *Op. cit.*, p. 108 ; BRILLAT (M.), *La société civile, instrument majeure de la gestion de patrimoine*, Galino éditeur, Paris, 2006, pp. 22-23.

<sup>135</sup> Ballot-Lena (A.), *Op. cit.*, p. 114.

<sup>136</sup> Serra (Y.), « La clientèle », *dr. et patr.* juill. p. 64.

<sup>137</sup> Legeais (D.), *Op. cit.*, p. 70 ; Ballot-Lena (A.), *Op. cit.*, pp. 113-114.

<sup>138</sup> Legeais (D.), *Op. cit.*, p. 69.

<sup>139</sup> On considère qu'elle est attachée au fonds de commerce et qu'elle est donc cédée par lui. V. Puig (P.), *Contrats spéciaux*, HyperCours, Dalloz, 5e édition, 2011, p. 213.

<sup>140</sup> Legeais (D.), *Op. cit.*, p. 56 ; Menjucq (M.), *Droit commercial et des affaires*, mémentos Gualino, 6e édition, 2009, p. 33.

<sup>141</sup> Sur l'incessibilité de la clientèle civile: v. dans le sens de la nullité de la cession: CA Lyon, 13 janvier 1983, D., 1983, J. 490, note Landraud ; Cass. 1ere civ., 31 mai 1998, D., 1998, IR. 169 ; 7 février 1990, Bull.civ., I. n°38, Défrénois, 1990, art.34837, n°95, obs. AUBERT, D.1991 somm., 319 obs. Aubert, CA de Paris, 6 décembre 1991, Contrats, conc. consom., 1992, n°46, obs. L. Leveneur (taxi) ; Cass.1ere civ., 3 juillet 1996, D.1997, J. 531, note Descamps-Dubacle, D., 1997, somm., 170, note Libchaber ; v. PUIG (P.), *Contrats spéciaux*, HyperCours, Dalloz, 5e édition, 2011, p. 213 ; MALAURIE (Ph.) et AYNES (L.), *Les régimes matrimoniaux*, Defrénois, 2e édition, 2007, pp. 160-161



Tribunal civil de la Seine en date du 25 février 1846 retenait que la confiance qui est le seul lien entre le patient et son médecin ne pouvait être l'objet d'une obligation contractuelle<sup>142</sup>. Dès lors, ne pouvant contracter sur un objet impossible conformément à l'article 1128 du Code civil, la clientèle civile se plaçait hors du cadre commercial. Ainsi, toute cession de la clientèle civile était frappée de nullité<sup>143</sup>. Le rôle de l'intuitu personae était décisif, alors que celui des éléments matériels comme par exemple l'emplacement du cabinet était moindre<sup>144</sup>.

Mais curieusement, dans le même temps, l'on admettait la validité de la convention par laquelle un médecin s'engage, moyennant rémunération, à présenter son successeur à sa clientèle<sup>145</sup> et à ne pas se réinstaller dans un périmètre voisin. Or, la combinaison d'une obligation de faire, consistant en la présentation du successeur et d'une obligation de ne pas faire, en l'occurrence celle de non concurrence se traduisant pas l'engagement de ne pas se réinstaller à la proximité, débouchait sur un résultat similaire à celui d'une cession de clientèle<sup>146</sup>. Pour éviter la nullité, il fallait simplement s'abstenir de faire ressortir l'idée d'une quelconque cession. Cela signifie clairement que l'on pouvait « céder » sa clientèle civile en se gardant cependant de le dire. A juste titre, cette position fut jugée « hypocrite » par la doctrine<sup>147</sup>.

La question a cependant été revisitée. De fait, les professions libérales ont considérablement évolué et les pratiques de cession de clientèle civiles se sont depuis longtemps répandues<sup>148</sup>. Ce fut d'abord sous la houlette d'une jurisprudence dont la position était non seulement assez restrictive, mais surtout formulée de manière indirecte et déguisée<sup>149</sup>. La jurisprudence déclare alors que les clientèles civiles sont en principe cessibles en tant que telles et constituent un élément d'« un fond d'exercice libéral »<sup>150</sup>. Ce faisant, elle a semblé consacrer l'analyse d'un auteur qui proposait la reconnaissance d'un fonds libéral sur le model du fonds de commerce<sup>151</sup>. La Cour de cassation française a fini par admettre plus largement le caractère cessible des toutes les clientèles civiles, même médicales, à la condition

<sup>142</sup> Malaurie (Ph.) et Aynes (L.), *Les régimes matrimoniaux*, Defrénois, 2e édition, 2007, pp. 160-161.

<sup>143</sup> Puig (P.), *Contrats spéciaux*, HyperCours, Dalloz, 5e édition, 2011, p. 213.

<sup>144</sup> Malaurie (Ph.), Aynes (L.) et Gautier (P-Y), *Les contras spéciaux*, Lextensoéditions, Defrénois, 5e édition, Paris, 2011, p. 122.

<sup>145</sup> Pau, 4 oct.1954 : JCP 55 , note Savatier, Civ. 1ere, 23 janv.1968: D.1969, 177, note Savatier,- Reims, 10 avril 1979 : D.1980, IR.267, Ghestin.- Civ.1re, 16 nov.1976 : D.1977, IR. 64.Pour la cession de cabinet : Civ.1re, 17 mai 1961 : Gaz Pal.1961, II, 213.Note D. Landreau : D.1983, 490, sous Lyon, 13 janv.1983.

<sup>146</sup> Malaurie (Ph.) et Aynes (L.), *Les régimes matrimoniaux*, Defrénois, 2e édition, 2007, pp. 160-161.

<sup>147</sup> Puig (P.), *Contrats spéciaux*, HyperCours, Dalloz, 5e édition, 2011, p. 213.

<sup>148</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *op. cit.*, pp. 347-348 ; Violla (F.), *L'introduction du fonds libéral en droit positif français*, Thèse, Paris II, Litec, 1999, p. 145.

<sup>149</sup> V.par exemple: Cass.1ere civ., 27 nov.1984, Bull. civ.,I. n°319, D.,1986,448, note Penneau ; 19 janv.1988, Bull. civ. I. n°15. Encore faut-il qu'il y'ait une clientèle, ce qui n'est pas le cas des syndicats et administrateurs judiciaires: v. Cass.,1ere civ., 25 avr.1990, Bull.civ., I. n°88.

<sup>150</sup> Cass. 3° civ., 1<sup>er</sup> févr. 1995, Bull.civ., III, n°38.

<sup>151</sup> Daigre (J.J.), "Du fonds libéral en général "in Etudes à la mémoire de A. Sayag, p. 191.

que soit sauvegardée la liberté du choix du client<sup>152</sup>. La solution des juges de cassation met un terme à une jurisprudence initiée depuis plus d'un siècle qui prohibait les cessions directes de clientèles civiles.

L'incessibilité de la clientèle civile conduisait à ne pas tenir compte du lien qui pouvait exister entre une telle clientèle et le lieu où exerce le professionnel libéral<sup>153</sup>. L'incohérence est aujourd'hui réparée à travers l'extension du principe de cession de la clientèle commerciale à la clientèle civile. La conséquence de cette évolution jurisprudentielle est que les différentes formes de clientèles reposent désormais sur les mêmes caractéristiques.

La particularité de la clientèle civile tient également au fait que les professionnels exerçant une activité libérale sont généralement perçus comme ceux qui, traditionnellement, sont les plus éloignés des commerçants. Pourtant, le terme clientèle particulièrement connu en matière commerciale et consacré par les législateurs, a été emprunté aux médecins et avocats. Cet emprunt visait à permettre au commerçant de s'élever au rang plus prestigieux des professions libérales<sup>154</sup>.

Le constat est donc qu'en réalité, si elle subsiste, la frontière entre les deux formes de clientèles est à peine perceptible au regard du droit positif actuel. L'Acte uniforme qui a suivi les différentes évolutions intervenues en la matière semble se positionner en faveur de l'assimilation des clientèles civile et commerciale.

#### 4. Conclusion

La dernière réforme du droit commercial et particulièrement de la notion de bail, s'est traduite par l'élargissement du champ des personnes désormais couvertes par le bail de l'Acte uniforme de l'OHADA. Ce droit, qui a notamment pour rôle d'encadrer la plupart des intervenants de l'activité économique, ne distinguerait plus les personnes en fonction des catégories établies par différents textes, mais simplement, selon le critère de professionnel d'une activité. La nouvelle orientation du droit commercial de l'OHADA bouscule ainsi certaines bases de la théorie du fonds de commerce. En effet, Au-delà des innovations suscitées, l'on peut également relever que la clientèle commerciale longtemps considérée comme l'élément fondamental du bail a perdu cette place. L'adoption

---

<sup>152</sup> Cass.civ.1er, 7 novembre 2000, Woessner, Bull.civ. I, n°, n°283; JCPG2001, I.301, n°16, obs. J. Rochfeld et II.10452, nF. Violla; Contrat, conc. Consom. 2001, comm. n° 18, n. L. Leveneur et chron. n°7 par M-C Chemtob ; RTD civ.2001.130,obs. J. Mestre et B. Fages et 167, obs. Th. Revet ; Defrénois 2001.431, obs. R. Lichbacher ; D.2001, chron.2295 d'Y. Serra ; 2400, note Y. Auguste et 2002, somm.930, obs. Tournafond : « si la cession de la clientèle médicale, à l'occasion de la reconstitution ou de la cession d'un fonds libéral d'exercice de la profession, n'est pas illicite, c'est à la condition que soit sauvegardée la liberté de choix du patient ; à cet égard, la cour d'appel ayant souverainement retenu qu'en l'espèce cette liberté de choix n'était pas respectée à légalement justifié » la nullité du contrat litigieux.

<sup>153</sup> Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), *Op. cit.*, pp. 347-348 ; Violla (F.), *L'introduction du fonds libéral en droit positif français*, *Op. cit.*, p. 145.

<sup>154</sup> Silva (F.), *op. cit.*, p. 14.

de la notion de bail professionnel met la profession au centre du droit commercial général, au détriment de la commercialité, laquelle induit le fonds de commerce et partant la clientèle. La consécration de la profession, accroît entre autre l'importance de la clientèle civile liée aux professions de cette nature. Et, en accord avec les évolutions jurisprudentielles, les tendances doctrinales, place désormais la clientèle civile sur le même pied d'égalité que la clientèle commerciale. Pour autant, le droit commercial ne disparaît pas comme on semblait le redouter, même si le commerçant, en sa qualité de personnage central du droit commercial ne jouit plus de l'exclusivité de traitement dont il bénéficiait.

Le droit OHADA a le mérite d'instaurer une égalité de traitement entre différents acteurs économiques. Avec la confirmation de l'extension du domaine des bénéficiaires de la protection du bail, la réforme du droit OHADA constitue une mesure d'encouragement pour tous les acteurs économiques opérant comme des professionnels dans d'autres secteurs d'activité. Ce qui apparaît comme une prime à la participation au développement économique de façon générale. Dès lors, ne s'achemine-t-on pas vers la construction méthodique d'un véritable droit commun des activités économiques dans l'espace OHADA ?

### Bibliographie

#### Articles

1. Ba (Ibrahim.), "Observations sur l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE du Traité de l'O.H.A.D.A.", Ohadata D-06-42.
2. Collomb (P.), « La clientèle du fond de commerce », *RTD com* 1979,
3. Dougoune (Moussa), "L'encadrement du bail commercial, les hésitations entre protectionnisme et libéralisme: Etude comparative France, USA, Canada, OHADA", ohadata D-14-02.
4. Eyango Djombi (André Desmonds.), "La nouvelle définition du commerçant de l'Acte uniforme OHADA au regard de la théorie juridique de l'Acte de commerce", *Revue Penant*, 888,2014,
5. Fieni (Pacôme), "Droit commercial général dans l'espace OHADA: étude comparative de l'ancien et du nouvel Acte uniforme", Ohadata D-13-34.
6. Foko (Athanasie), "La consécration d'un nouveau statut professionnel dans l'espace OHADA", *Cahiers Juridiques et Politiques*, revue de la faculté des sciences juridiques et politiques, Université de Ngaoundéré, 2010,
7. Gonomy (Michel.), "Le statut de l'entrepreneur dans L'Audcg. révisé: entre le passé et l'avenir", revue de l'ERSUMA, N°4, 2014,
8. Issa-Sayegh (Joseph), "Présentation des dispositions sur le droit commercial général", Ohadata D-06-06,
9. Jeantin (M.), « Bien de l'exploitation », *Jurisclasseur entreprise individuelle*, fascicule 1060, actualisé par N. REBOU.
10. Kuate Temeghe (S.S.), "Hypothèses sur le dol lors de la cession du fonds de commerce: réflexion à partir du droit issu du Traité de l'OHADA", ohadata D-10-42.
11. Meuke (Bérenger Yves.), "Réussir la reprise du fonds de commerce dans l'espace OHADA", ohadata D-10-66,
12. Togora (Bakary), "Sort du bail professionnel en OHADA au décès du preneur", ohadata D-13-18.

13. Silva (Fernando), *Clientèle et bail commercial*, Mémoire de DEA droit des obligations civiles et commerciales, Université René Descartes, Paris 5, 2003/2004,
14. Tricot (Daniel), " Bail à usage professionnel et fonds de commerce", ohadata D-12-17.
15. Togora (Bakary), " Brèves observations au sujet du bail commercial à durée déterminée et des conditions de son renouvellement par reconduction suivant le droit OHADA" Ohadata D-11-92,
16. Bena (Romulus-Andrei), « La typologie des actes de commerce », [sites.estvideo.net/fdm/doc/bqbrse/20042005/typoadc.doc](http://sites.estvideo.net/fdm/doc/bqbrse/20042005/typoadc.doc). (consulté le 20/11/12).
17. Bia Buetusiwa, « La qualité de commerçant en droit congolais et en droit issu de l'OHADA », Ohadata D-11-70. (consulté le 13 /11 12).
18. Delplanque (C.), « Le Code de commerce de 1807 », <http://www.afhj.fr/ressources/Origine/commerce-Delplanque.pdf> (consulté le 19/08/12).
19. Diouf (Ndiaw), « L'acte uniforme sur le droit commercial général », [www.bj.refer.org/benin\\_et/edu/ersuma/comment/apc.doc](http://www.bj.refer.org/benin_et/edu/ersuma/comment/apc.doc) (consulté 10/ 11/12).
20. Dubaele (Thierry), « Commerçant », Répertoire commercial Dalloz, octobre 2004,
21. Houtcief (Dimitri), « Actes de commerce », Répertoire commercial Dalloz, mai 2008,
22. Kassia Bi Oula, « Peut-on renouveler la théorie des actes de commerce ? » Revue Penant, n° 852, 2005,
23. Lohoues-Oble (Jacqueline), « Innovations dans le droit commercial général », Petites Affiches, 13 octobre 2004, n° 205,
24. Pierre-Maurice (Sylvie), « Compétence commerciale », Répertoire commercial, Dalloz, septembre 2009, (Dernière mise à jour, juin 2011),
25. Sissouma (Sékou), "Le bail professionnel (En espace OHADA), un mécanisme de veille (juridique), permanent".
26. Traore (Bakary), « Présentation synthétique du statut du commerçant et des auxiliaires de commerce dans l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général », Actualités juridiques n°35, 2003.

#### Ouvrages

1. Akuété (Santos Pedro), Yado Toé (Jean), *Droit commercial général*, Bruylant, Bruxelles, 2002,
2. Collart Dutilleul (François.) et Delebecque (Philippe.), *Contrats civils et commerciaux*, Précis Dalloz, 8e éd., Paris, 2007,
3. Cornu (Gérard), *Vocabulaire juridique*, PUF/ Quadriga, 10<sup>ème</sup> édition, Paris, 2014,
4. De Juglart (Michel), Ippolito (Benjamin), *Cours de droit commercial*, 1<sup>er</sup> vol., Montchrestien, Paris, 7e éd., 1981,
5. Dekeuwer-Defossez (Françoise) et Blary-Clement (Édith), *Droit commercial*, Montchrestien, Paris, 10e édition, 2010,
6. Didier (Paul), Didier (Philippe), *Droit commercial*, tome 1, Economica, Paris, 2005,
7. Guyon (Yves), *Droit des affaires, droit commercial général et sociétés*, tome 1, Economica, Paris, 11<sup>ème</sup> édition, 2001,
8. Heudebert –Bouvier (Nicole), *Droit civil et commercial*, PUF, Paris, 5e éd., 4 édition, 2002,
9. Juglart (Michel de), Ippolito (Benjamin), *Traité de droit commercial*, tome 1 par DU Pontavice (Emmanuel) et Dupichot (Jacques), Montchrestien, Paris, 1988,
10. Legeais (Dominique), *Droit commercial et des affaires*, Sirey, 18e éd., 2009,
11. Mercadal (Barthélémy), *Droit des affaires- contrats et droits de l'entreprise*, Éditions Francis Lefebvre, Paris, 10<sup>e</sup> édition, 2002,
12. Mestre (Jacques.), Pancrazi (M-E), *Droit commercial*, L.G.D.J., 28e éd., Paris, 2009,

13. Modi Koko Bebey (Henri Désiré), *Droit communautaire des affaires (OHADA CEMAC), tome1, Droit commercial général et droit de la concurrence*, édition Dianoia Chennevières-sur- Marne , 2008,
14. Pedamon (Michel), *Droit commercial*, Dalloz, Paris, 1994,
15. Reinhard (Yves) et Thomasset-Pierre (Sylvie), *Droit commercial Litec*, Paris, 2008,
16. Ripert (Georges), ROBLOT(René), *Traité de droit commercial*, L.G.D.J., Paris, 18<sup>e</sup> édition, tome1- volume1, 2001,
17. Ripert (Georges), Roblot (René), *Traité de droit des affaires, du droit commercial au du droit économique*, par Vogel (Louis), L.G.D.J, Paris, 19<sup>e</sup> édition, 2001,
18. Roblot (René), *Traité élémentaire de droit commercial*, L.G.D.J, Paris, 1984,
19. Nguebou Toukam (Josette), *Cours de droit commercial général*, CAMUP, 2004,
20. Modi Koko (Henri Désiré), *Droit communautaire des affaires (OHADA-CEMAC), T1.Droit commercial général et droit de la concurrence*, Dianoia, 2008.

#### **Instruments Juridiques**

1. Acte uniforme du 17 avril 1997 portant droit commercial général in Journal officiel de l'OHADA, n°1, du 1<sup>er</sup> octobre 1997.
2. Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant droit commercial général in Journal officiel de l'OHADA, n°23, du 15 février 2011.