REPUBLIQUE DU BENIN

MINISTERE D'ETAT CHARGE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI

ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE

MEMOIRE DE FIN DE FORMATION

Filière : Magistrature

Promotion : 2012-2014

THEME

CONTRIBUTION AU REGLEMENT EFFICACE DES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Réalisé par

VOUMINA BAMBOUKA Audrey

Sous la direction de

MAITRE DE STAGE

Maximilien KPEHOUNOU

Magistrat, Juge au TPI de Cotonou

DIRECTEUR DE MEMOIRE

Dieudonnée A. ASSIONVI AMOUSSOU

Magistrat, Conseiller à la Cour Suprême

OCTOBRE 2014

IDENTIFICATION DU JURY

PRESIDENT : Ginette HOUNSA

VICE-PRESIDENT : Daniel Gilles Antonio d'ALMEIDA

MEMBRES : Désiré Padel DATO

Eudoxie AKAKPO

L'ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE N'ENTEND DONNER AUCUNE APPROBATION NI IMPROBATION AUX OPINIONS EMISES DANS CE MEMOIRE. CES OPINIONS DOIVENT ETRE CONSIDEREES COMME PROPRES A LEUR AUTEUR.

DEDICACES

- A toi, maman,
- A vous mes frères, Aurore, Dorcas et Christian,
- A vous, Samuelli, Soltia et Géraud,
- A vous toutes et tous qui m'êtes chers,

Je dédie ce mémoire!

REMERCIEMENTS

Je voudrais ici exprimer ma gratitude à Madame Dieudonnée Amélie ASSIONVI AMOUSSOU, magistrat, Conseiller à la Cour Suprême du Bénin, pour l'honneur qu'elle nous a fait en acceptant de diriger cette étude ;

Je voudrais également remercier Monsieur Maximilien KPEHOUNOU, Juge au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou, pour son encadrement tout au long de notre stage et dans la réalisation de cette étude ;

Mes sincères remerciements à Monsieur Armand DEMBA, magistrat, Président de la chambre commerciale de la Cour d'appel de Brazzaville. Ses conseils nous ont été d'une aide précieuse dans l'orientation de ce travail ;

Tous mes remerciements à tout le personnel enseignant de l'ENAM, à tous les magistrats qui ont concouru à notre formation ainsi qu'à toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Je voudrais enfin exprimer ma reconnaissance à Rochard, Sandrine, Juvanel, Frédéric, Igor, Anaïse, Nice et Rod. Vous êtes bien plus que des collègues pour moi et votre soutien multiforme a rendu ce périple moins pénible.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

Art.	Article
AUDCG	Acte Uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général
CA	Cour d'appel
CD	Citation directe
CPCCSAC	Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes
CSJ	Chef de secrétariat judiciaire
ENAM	Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature
LGDJ	Libraire Générale de Droit et de Jurisprudence
MJLDH	Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme
N°	numéro
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
Op.cit.	*Opere citato*
P.	page
PS	Problème spécifique
REP	Registre d'exécution des peines
RP	Registre des plaintes
SP	Simple police
TBE	Tableau de Bord de l'étude
TPIPCC	Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou
TSE	Tableau de Synthèse de l'étude

LISTE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Aperçu de la durée de traitement de dix (10) procédures de résiliation de bail à usage professionnel …… 20

Tableau n°2 : Aperçu de la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel ……... 22

Tableau n°3 : Regroupement des problèmes par centres d'intérêt ……. 26

Tableau n°4 : Synthèse des différentes approches de résolution des problèmes spécifiques …….. 34

Tableau n°5 : Tableau de bord de l'étude (TBE) ……... 42

Tableau n°6 : Point des réponses à la question n°1 …… 55

Tableau n°7 : Point des réponses à la question n°2 …… 56

Tableau n°8 : Tableau de synthèse de l'étude (TSE) …… 67

RESUME

Sum quique tribuere, rendre à chacun ce qui lui est dû : telle est la fonction première de la justice. Cette mission doit se réaliser non seulement dans le respect des principes assurant les droits de chaque partie au procès, mais également dans le respect par le magistrat de son obligation de diligence.

A priori diamétralement opposés, le juge devra s'efforcer de concilier ces deux impératifs de la procédure.

Au cours de notre stage au sein des chambres commerciales du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou, récemment érigées en section commerciale, nous avons relevé quelques problèmes dont le regroupement par centres d'intérêt nous a permis de dégager quatre (04) problématiques. De ces différentes problématiques, nous avons retenu celle liée à l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

Le problème général qui se dégage de cette problématique est celui du règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

Ce règlement peu efficace résulte du non respect par la juridiction compétente de son obligation de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail (PS n°1) et de la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur (PS n°2).

La résolution de cette problématique nous a conduit à assigner des objectifs à la présente étude et à formuler des hypothèses de travail ainsi qu'il suit :

Objectif général : Suggérer les conditions pour un règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

Objectif spécifique n°1 : Suggérer les conditions d'une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties, en vue de régler dans un bref délai les procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

Objectif spécifique n°2 : Mettre en relief l'intérêt d'une jurisprudence harmonisée sur la question de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel et d'expulsion du preneur, suggérer les conditions d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.

Hypothèses de travail :

N° 1 : Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.

N°2 : La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.

Les différentes hypothèses de travail ont été confirmées par les résultats des enquêtes menées aux fins de leur vérification.

Le diagnostic coïncidant avec les hypothèses de départ, nous avons proposé des solutions à chaque problème spécifique comme suit:

- Par rapport au PS1 :

- L'instauration de la pratique des calendriers de procédure ;
- La conclusion entre le TPIPCC et l'Ordre des Avocats inscrits au Barreau du Bénin, d'une convention de procédure portant sur l'amélioration du déroulement des audiences commerciales ;
- L'encouragement du recours aux nouvelles technologies pour la dématérialisation des procédures et la communication des pièces par voie électronique ;
- L'augmentation du nombre de chambres commerciales au TPIPCC ;
- La création, à moyen terme, des Tribunaux de Commerce.

- Par rapport au PS2 :

- La préconisation de l'utilisation, par les juges des chambres commerciales, d'un espace partagé sur un serveur informatique contenant les documents utiles à la conservation de la mémoire collective de la section commerciale;
- La tenue effective et régulière des réunions de la section commerciale aux fins d'entretenir un dialogue entre juges et construire une dynamique propice au travail en équipe ;
- La diffusion de la jurisprudence des chambres commerciales du TPIPCC au moyen de publications dans des revues de droit ou sur le site internet www.jurisprudencebenin.org créé à cet effet par le Ministère en charge de la justice.

Les conditions de mise en œuvre de ces propositions tiennent pour l'essentiel, à l'augmentation des moyens financiers, matériels et humains mis à la disposition des juridictions, à une réforme de l'organisation judiciaire

ainsi qu'à l'interpellation des magistrats sur leur obligation déontologique de diligence.

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER : CADRE INSTITUTIONNEL ET PHYSIQUE DE L'ETUDE, OBSERVATIONS DE STAGE ET CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE

Section 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude et observations de stage

Paragraphe 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude

Paragraphe 2 : Observations de stage

Section 2 : Ciblage de la problématique de l'étude

Paragraphe 1 : Choix de la problématique et justification du sujet

Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue

CHAPITRE SECOND : DU CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE AUX CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS POUR UN REGLEMENT EFFICACE DES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Section 1 : Cadre théorique et méthodologique de l'étude

Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude à la revue de littérature

Paragraphe 2 : Méthodologie de l'étude

Section 2 : Des enquêtes de vérification des hypothèses aux approches de solutions et les conditions de leur mise en œuvre

Paragraphe 1 : Enquêtes et vérification des hypothèses

Paragraphe 2 : Approches de solutions et conditions de mise en œuvre

Conclusion générale

Bibliographie

Annexes

Table des matières

INTRODUCTION

Au nombre des maux qui minent la plupart des systèmes judiciaires des Etats, figure en bonne place celui de la lenteur des procédures judiciaires. Aussi, de nombreux auteurs s'accordent-ils pour dire que ces dernières devraient se caractériser par une certaine célérité, gage d'une justice équitable, crédible et efficace afin d'éviter ce *« paradoxe d'une partie, juridiquement, gagnante, et économiquement, perdante*[1] *»*.

Ainsi, à l'heure de la concurrence des systèmes juridiques, ceux-ci, tout au moins pour la plupart, se sont lancés à travers d'importantes réformes à la quête d'un temps sur mesure ou d'une juste mesure du temps dans le traitement des affaires qui sont soumises aux juridictions.

Le législateur OHADA, pour sa part, n'est pas resté sourd aux sirènes de l'accélération du temps judiciaire[2]. En effet, depuis l'adoption le 15 décembre 2010 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, le contentieux de la résiliation du bail à usage professionnel est soumis à la juridiction compétente statuant à bref délai[3].

Que recouvre donc la notion de « bref délai » ? Par bref délai, on pourrait entendre un délai abrégé, une abréviation des délais normaux de procédure nécessitée par la célérité que le doyen **Gérard CORNU** (2011) définit comme *« une urgence renforcée justifiant une promptitude particulière*

[1] BARRERE, C., : **« Temps (point de vue de l'économiste)»**, *in* AMRANI-MEKKI, S., (2008) : **« Le principe de célérité »**, *Revue française d'administration publique*, n°125 www.cairn.info.

[2] DELVAUX, D., C. MOUHANNA, P. BENEC'H-LEROUX, F. SCHOENAERS, B. BASTARD (2011) : « **l'accélération du temps judiciaire, premiers résultats d'une étude comparative** », http://www.melissa.ens-cachan.fr : Les auteurs relèvent que la perception de la valeur du temps a considérablement changé au sein de l'institution judiciaire. *« A la prééminence du temps légal, celui des délais de justice qui déterminent le déroulement des procès, se substitue désormais une autre temporalité, celle qui résulte des pressions gestionnaires qui s'exercent sur l'ensemble des acteurs, via toutes sortes de dispositifs visant à accroître l'efficacité, réduire les délais et mieux répondre aux attentes des victimes, etc .»*

[3] Articles 132 et 133 de l'AUDCG.

d'intervention ». En ce sens, la notion de célérité est à distinguer de celle de délai raisonnable[4].

En droit positif béninois, le demandeur peut, en cas d'urgence, obtenir du président du tribunal, une autorisation d'assigner le défendeur à jour fixe devant un juge du fond, conformément aux articles 762 et suivants du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes. La procédure à jour fixe se caractérise par sa grande célérité. Elle abrège non seulement les délais de comparution mais également les délais d'instruction et de jugement de la cause, le juge saisi étant tenu de l'examiner en tenant compte de l'urgence. Elle met ainsi le juge dans l'obligation de parer au plus pressé et permet au justiciable d'obtenir une décision au fond dans les plus brefs délais.

Afin de répondre au mieux à l'obligation de statuer « à bref délai », la pratique au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou révèle que les dossiers de résiliation de baux à usage professionnel sont généralement enrôlés en procédure à jour fixe devant les chambres commerciales. Mais il convient de souligner que rien n'interdit au demandeur à la résiliation de saisir la juridiction par une assignation ordinaire.

Néanmoins, l'effet escompté n'est pas toujours atteint. En effet, bon nombre de dossiers de résiliation de bail à usage professionnel, quoique enrôlés suivant la procédure à jour fixe, s'éternisent et se dénaturent, se transformant en procédures ordinaires.

Par ailleurs, une décision de justice n'a toute son importance que dès lors qu'elle peut être exécutée, soit parce qu'elle est passée en force de chose jugée, soit parce qu'elle est assortie de l'exécution provisoire. Et, en vertu du

[4] AMRANI-MEKKI, S., *op. cit.,* p. 47 : La notion de délai raisonnable prescrit que les procédures judiciaires ne doivent pas être excessivement longues. Le dénouement d'une procédure judiciaire peut intervenir dans un délai raisonnable sans pour autant que l'exigence de célérité ait été respectée.

principe de la sécurité juridique et judiciaire, le dénouement d'une procédure ne devrait pas varier selon que la cause aura été entendue par tel juge ou tel autre. Cependant, on relève une disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur la question de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

Cet état de fait n'est certainement pas à pérenniser pour une justice béninoise qui se veut résolument tournée vers la modernisation et partant, vers une efficacité de plus en plus accrue. De plus, dans le contexte d'un espace juridique communautaire, il n'est assurément pas de bon aloi que le Bénin soit compté parmi les moins bons élèves dans l'application du droit OHADA qui préconise que la justice soit rendue *« avec diligence, dans les conditions propres à garantir la sécurité juridique des activités économiques, afin de favoriser l'essor de celles-ci et d'encourager l'investissement ».*[5]

C'est pourquoi il nous paraît nécessaire de proposer quelques conditions et mesures à mettre en œuvre aux fins d'un règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel au moyen d'une étude portant sur le thème intitulé: **« Contribution au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel ».**

En vue d'atteindre cet objectif de manière cohérente, deux chapitres constitueront la trame de notre étude. Il s'agira, en premier lieu, de présenter le cadre institutionnel et physique de l'étude, de rapporter les observations faites au cours du stage et de dégager la problématique de l'étude (**chapitre premier**). En second lieu, il conviendra de fixer le cadre théorique et méthodologique, de présenter et d'analyser les résultats de l'enquête menée relativement à l'étude avant d'énoncer les approches de solutions et les conditions de leur mise en œuvre. (**Chapitre second)**

[5] Préambule du Traité de Port Louis du 17 octobre 1993.

CHAPITRE PREMIER
CADRE INSTITUTIONNEL ET PHYSIQUE DE L'ETUDE, OBSERVATIONS DE STAGE ET CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE

L'ossature de ce premier chapitre se présente de la manière suivante : dans une première section, nous présenterons le cadre institutionnel et physique de notre étude ainsi que les observations faites au cours de notre stage ; dans une seconde section, nous procéderons au ciblage de la problématique.

SECTION 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude et observations de stage

Notre stage s'est déroulé sur une période de onze (11) mois répartie de la manière suivante :

- du 21 octobre 2013 au 10 février 2014 au Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey-Calavi ;
- du 10 mars au 30 mai 2014 à la Cour d'appel de Cotonou [6] ;
- du 02 juin 2014 au 19 septembre 2014 au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou ;

Toutefois, dans un souci de concision et pour des raisons d'ordre pratique dictées surtout par le cadre réel de notre étude que constituent les chambres commerciales du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou, nous ne présenterons pas le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey-Calavi. Ainsi, après un exposé succinct du cadre institutionnel et physique de l'étude (**paragraphe 1),** nous rapporterons les observations faites durant le stage (**paragraphe 2**).

PARAGRAPHE 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude

Dans ce paragraphe, nous présenterons la structure d'accueil du stage dans un contexte physique et organisationnel, en commençant par la Cour

[6] Le stage à la CA de Cotonou était initialement prévu pour la période allant du 10 février au 30 mai 2014. Pour cause de grève, il n'a débuté qu'à partir du 10 mars soit avec un mois de retard.

d'appel de Cotonou (**I**), institution dont relève le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou, cadre physique de notre étude (**II**).

I-Cadre institutionnel de l'étude : la Cour d'appel de Cotonou

La Cour d'appel de Cotonou est une juridiction de droit commun du second degré de l'ordre judiciaire. Elle est instituée par la loi N° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin. Elle a pour ressort territorial les départements du Littoral, de l'Atlantique, de l'Ouémé et du Plateau [7].

La Cour d'appel de Cotonou est animée par un premier président, des présidents de chambres, des conseillers, un procureur général et deux (02) substituts généraux, soit un effectif de quinze (15) magistrats du siège et trois (03) magistrats du parquet général. Elle connaît des appels formés contre les ordonnances et jugements rendus en toute matière et en premier ressort par les juridictions relevant de sa compétence territoriale[8].

Au sens de l'article 64 de la loi portant organisation judiciaire, le premier président de la Cour d'appel est le chef de la juridiction. A ce titre, il :

- préside les audiences solennelles et les assemblées générales ;
- préside en outre les audiences de son choix ;
- établit le roulement des conseillers et fixe leurs attributions ;
- surveille le rôle et distribue les affaires ;
- pourvoit au remplacement d'un conseiller empêché ;
- est l'ordonnateur du budget de la cour ;
- contrôle le fonctionnement du greffe ;
- convoque, après avis du procureur général, la Cour pour les assemblées générales, surveille la discipline, organise et règlemente le service

[7] Article 59.1 de la loi N° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.
[8] Il s'agit précisément des Tribunaux de Première Instance de Cotonou, de Porto-Novo, de Ouidah, d'Abomey-Calavi, d'Allada et de Pobè.

intérieur de la Cour puis assure le fonctionnement du service des statistiques des affaires.

La Cour d'appel de Cotonou est composée de plusieurs chambres (A), d'un parquet général (B) et d'un greffe (C).

A- Les différentes chambres de la Cour d'appel de Cotonou:

Conformément à l'ordonnance n°20/2014 du 14 avril 2014 portant composition des chambres et organisation des audiences, la Cour d'appel de Cotonou compte :

- deux chambres civiles (fond et référé) ;
- une chambre commerciale (fond et référé) ;
- une chambre sociale (fond et référé) ;
- une chambre d'accusation ;
- une chambre des libertés et de la détention ;
- une chambre correctionnelle ;
- une chambre état des personnes ;
- une chambre civile statuant en matière de droit de propriété.

Les chambres civiles, commerciale et sociale connaissent des appels interjetés dans les mêmes matières, au fond et en référé.

De même, la chambre correctionnelle, la chambre état des personnes et la chambre civile statuant en matière de droit de propriété connaissent en appel des jugements des litiges relevant de leur compétence matérielle respective.

La chambre d'accusation et la chambre des libertés et de la détention sont des sections de la Cour d'appel composées d'un (01) président et de deux (02) magistrats désignés pour l'année judiciaire par le premier président.

La chambre des libertés et de la détention statue sur l'appel relevé contre les ordonnances du juge des libertés et de la détention.

La chambre d'accusation est une chambre spéciale[9]. Elle décide de la mise en accusation des personnes poursuivies pour crime, statue sur les appels formés contre les ordonnances des juges d'instruction. De ce fait, elle contrôle la régularité de l'instruction menée par les magistrats instructeurs du premier degré: c'est une juridiction d'instruction du second degré. Par ailleurs, la chambre d'accusation est chargée du contrôle des activités des officiers de police judiciaire.

Toutes les chambres de la Cour d'appel siègent obligatoirement en formation collégiale et tiennent chacune une audience par semaine à l'exception de la chambre civile état des personnes qui tient ses audiences une fois le mois.

En audience solennelle, la Cour d'appel siège en formation de cinq (05) conseillers au moins. Elle statue sur les prises à partie et reçoit le serment des magistrats, des avocats et autres auxiliaires de justice.

Il convient de faire remarquer que la loi portant organisation judiciaire au Bénin a prévu en ses articles 66 à 74 une chambre administrative et une chambre des comptes qui ne sont pas encore fonctionnelles.

Conformément à l'article 250 du code de procédure pénale, il est établi une cour d'assises à la Cour d'appel de Cotonou.

Quid du parquet général ?

B- Le parquet général

Devant toutes les formations de la Cour d'appel, le ministère public est représenté par le procureur général qui est le chef du parquet près la Cour d'appel ou par les substituts généraux. A cet effet, le procureur général ou les

[9] Elle constitue à elle seule une juridiction. Son président possède des pouvoirs propres et elle jouit d'une certaine autonomie.

substituts généraux prennent des réquisitions conformes à la loi en toutes matières, mais principalement en matière pénale devant la chambre correctionnelle, la chambre des libertés et de la détention, la chambre d'accusation et la cour d'assises.

Le parquet général est chargé de veiller à l'application de la loi pénale sur toute l'étendue du ressort de la Cour d'appel. Il exerce à ce titre un contrôle hiérarchique des activités des procureurs de la République près les juridictions de son ressort qui sont tenus de lui rendre compte. Il surveille également les officiers et agents de police judiciaire.

Rappelons que le parquet général près la Cour d'appel de Cotonou est animé par le procureur général assisté de deux (02) substituts généraux. Il dispose d'un secrétariat judiciaire et d'un secrétariat administratif.

Le secrétariat judiciaire procède à l'enrôlement des dossiers correctionnels frappés d'appel, à la préparation des cédules de citation, à la mise en état de tous les dossiers et à la confection des rôles.

Le secrétariat administratif est chargé de l'accomplissement des tâches administratives, notamment la saisie des soit-transmis, des réquisitoires et autres correspondances ainsi que de la gestion du courrier.

C- Le greffe

Il est dirigé par un greffier en chef assisté par d'autres greffiers et un personnel de soutien. Sa structure et son fonctionnement sont quasiment identiques à ceux du greffe du TPIPCC que nous présenterons plus largement.

Après cette description sommaire du cadre institutionnel de notre étude, nous allons, à présent, présenter son cadre physique.

II-Cadre physique de l'étude : le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou

Conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi n° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, le TPIPCC a pour compétence territoriale la commune de Cotonou. Il comprend trois (03) entités différentes que sont le siège (A), le parquet (B) et le greffe (C).

A- Le siège:

Le TPIPCC est composé du président du Tribunal, de vingt deux (22) juges qui président et animent soixante (65) chambres et neuf (09) cabinets d'instruction dont deux (02) chargés des infractions commises par les mineurs.

- **Le président du Tribunal**

Il ressort des dispositions de l'article 39 de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin que le président du Tribunal est le chef de la juridiction. A cet effet, il :

- préside toutes les audiences de son choix ;
- fixe les attributions des juges ;
- distribue les affaires et surveille les rôles ;
- pourvoit au remplacement à l'audience du juge empêché ;
- est l'ordonnateur du budget du Tribunal ;
- contrôle le bon fonctionnement du greffe ;
- convoque l'assemblée générale du Tribunal après l'avis du procureur de la République ;
- surveille la discipline de la juridiction, fixe le règlement intérieur du Tribunal ;
- assure le fonctionnement du service des statistiques du Tribunal.

En vertu de son pouvoir juridictionnel, le président du Tribunal rend diverses ordonnances dont les ordonnances aux fins d'autorisation à assigner à jour fixe conformément à l'article 762 du CPCCSAC.

Le TPIPCC est juge de droit commun en matière pénale, civile, commerciale, sociale et administrative. Pour cette raison, les affaires sont réparties selon la matière sur une ou plusieurs chambres.

- **Les différentes chambres du TPIPCC**

Suivant l'ordonnance n° 030/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 portant organisation, répartition des chambres et emploi des salles d'audience au TPIPCC, elles se présentent comme suit :

- deux (02) chambres de distribution des affaires en matière civile ;
- une (01) chambre de distribution des affaires en matière commerciale et autres ;
- huit (08) chambres civiles modernes ;
- deux (02) chambres de mise en état en matière civile ;
- quatre (04) chambres de référé civil ;
- quatre (04) chambres de juge de l'exécution ;
- deux (02) chambres de conciliation en matière sociale ;
- quatre (04) chambres sociales statuant au fond ;
- une (01) chambre de référé social ;
- deux (02) chambres des criées ;
- cinq (05) chambres civiles de droit de la propriété foncière ;
- quatre (04) chambres civiles état des personnes ;
- un (01) juge des tutelles ;
- quatre (04) chambres état civil ;
- une (01) chambre des saisies arrêts simplifiées ;
- trois (03) chambres de désignation de liquidateurs de succession et autorisation de vente d'immeuble indivis ;

- quatre (04) chambres de citation directe ;
- quatre (04) chambres de flagrant délit ;
- deux (02) chambres correctionnelles des mineurs ;
- trois (03) chambres commerciales ;
- deux (02) chambres de la mise en état en matière commerciale ;
- deux (02) chambres des référés commerciaux ;

Conformément à l'article 772 du CPCCSAC, les chambres commerciales statuant au fond ou en référé sont compétentes pour connaître, dans la limite de leurs pouvoirs :

- des différends relatifs aux commerçants et intermédiaires de commerce pour les actes relevant de leurs activités ;
- des contestations relatives aux sociétés commerciales et groupement d'intérêt économique ;
- des litiges relatifs aux actes de commerce entre toutes personnes ;
- des contestations relatives aux sûretés consenties pour garantir l'exécution d'obligations commerciales
- des litiges relatifs aux **baux commerciaux**
- des différends relatifs au droit de la concurrence, à la distribution, à la propriété industrielle et aux contrefaçons ;
- des opérations comptables ;
- des procédures collectives ;
- des offres publiques d'achat et des actes du marché financier ;
- des contestations relatives au droit de la consommation, à la protection du consommateur et plus généralement, à l'application des législations commerciales quelle que soit la nature des personnes concernées.

Par ailleurs, les juridictions statuant en matière commerciale connaissent également des différends relatifs aux expéditions maritimes, affrètements ou

nolisement, assurances et autres contrats concernant le commerce de mer ou la navigation intérieure.

La procédure devant les juridictions commerciales est la même que celle suivie devant les juridictions civiles sous réserve des dispositions spécifiques relatives au caractère oral de la procédure commerciale et aux affaires maritimes et aériennes.

Notons que l'ordonnance n°031/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 a institué une section commerciale au sein du TPIPCC, animée par le président du Tribunal, les présidents des chambres commerciales ainsi que six (06) autres juges du Tribunal qui peuvent être appelés en cas de besoin pour composer les formations collégiales.

Le siège du TPIPCC présenté, que faut-il retenir du parquet près cette juridiction ?

B-Le parquet près le TPIPCC

Le parquet près le TPIPCC est dirigé par le procureur de la République assisté actuellement de quatre (04) substituts. Le procureur de la République dirige les activités de la police judiciaire de son ressort. Il est saisi par les plaintes, les dénonciations, les procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire et apprécie la suite à leur donner. Il représente en personne ou par ses substituts le ministère public auprès des juridictions de jugement.

Après l'ouverture de l'information par son réquisitoire introductif, et avant le réquisitoire définitif tendant au règlement de l'instruction, il peut être amené à prendre diverses réquisitions (supplétives, sur la mise en liberté provisoire, etc.).

Dans les affaires relatives à l'état des personnes et aux procédures collectives d'apurement du passif, il intervient comme partie principale ou partie jointe.

Le parquet comprend un secrétariat particulier, un secrétariat administratif et un secrétariat judiciaire.

- **Le secrétariat particulier**

Il est chargé de la tenue des registres courriers administratifs confidentiels arrivée-départ, des messages confidentiels arrivée-départ.

- **Le secrétariat administratif**

Le secrétariat administratif est animé par trois (03) agents qui accomplissent les tâches administratives telles que la gestion du courrier, la réception des plaintes, des procès-verbaux de police et de gendarmerie et leur enregistrement au registre des plaintes (RP), la saisie des réquisitoires et toutes les autres tâches que le procureur de la République leur confie.

- **Le secrétariat judiciaire**

Le secrétariat judiciaire du parquet de Cotonou est animé par sept (7) secrétaires des greffes et parquets ayant à leur tête un chef de secrétariat judiciaire (CSJ). Il compte deux (2) sections : la section ‘‘flagrant délit’’ (FD) et la section ‘‘citation directe’’ (CD) - ‘‘simple police’’ (SP).

Les secrétaires qui animent les différentes sections s'occupent de la tenue de cinq registres, notamment le registre des plaintes (RP) où sont inscrits chronologiquement les plaintes et les procès-verbaux de police judiciaire, les registres d'audience (FD, SP, CD) et le registre d'exécution des peines (REP). Les tâches du parquet sont pour une bonne part exécutées au moyen d'un système informatique dénommé « chaîne pénale ».

La juridiction ne saurait convenablement fonctionner sans le greffe, garant des services administratifs de la juridiction.

C-Le greffe :

Il est dirigé par un greffier en chef assisté de dix-sept (17) greffiers, et soixante-et-un (61) secrétaires et assistants de greffe. Il comprend deux sections :

- **La section judiciaire :**

Elle est subdivisée en une sous-section civile et une sous-section pénale. La première est chargée des tâches afférentes aux affaires civiles, commerciales et sociales tandis que la seconde s'occupe des affaires pénales.

La section judiciaire qui est la plus lourde est chargée d'assurer le secrétariat aux audiences, de délivrer des copies de décisions judiciaires en toutes les matières relevant de la compétence de la juridiction, d'établir les pièces d'exécution, de conserver les minutes des décisions, d'enregistrer les actes de saisine de la juridiction ainsi que les divers recours.

- **La section administrative :**

Elle est chargée de la délivrance de divers actes tarifés intéressant la vie civile et socioprofessionnelle des usagers. Il s'agit, entre autres, des extraits de casier judiciaire, des certificats de nationalité, des inscriptions au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier, des attestations de non faillite.

Après cette présentation de notre lieu de stage, nous allons faire le point des constats effectués dans les chambres commerciales et particulièrement à l'occasion de l'examen des dossiers relatifs à la résiliation des baux à usage professionnel.

PARAGRAPHE 2 : Observations de stage

Il s'agira ici de faire un état des lieux consistant à mettre en relief les atouts et les dysfonctionnements relevés pendant notre stage au niveau des chambres commerciales du TPIPCC **(I)**. Toutefois, un accent particulier sera mis sur la pratique de la procédure à jour fixe, notamment en matière de résiliation de bail à usage professionnel. Sans prétendre être exhaustif dans l'énumération de ces atouts et dysfonctionnements observés, nous présenterons ceux qui ont particulièrement retenu notre attention. Les divers éléments de l'état des lieux ainsi présentés seront, par la suite, inventoriés en termes d'atouts et de faiblesses **(II)**.

I-Etat des lieux du fonctionnement des chambres commerciales

La création d'une section commerciale par l'ordonnance n°031/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 est à saluer en raison de ce qu'elle constitue une grande avancée dans la gestion du contentieux commercial qui ne cesse de croître au sein du TPIPCC. La création de la section commerciale au TPIPCC s'inscrit dans le double objectif de permettre à la juridiction de spécialiser les juges des chambres commerciales et d'améliorer, par voie de conséquence, les statistiques afférentes au contentieux commercial.

Néanmoins, il est à noter que les fruits n'ont pas encore véritablement tenu la promesse des fleurs. En effet, les juges animant les chambres commerciales de fond **cumulent au moins deux chambres outre les formations collégiales dont ils font partie.**

Par ailleurs, **le nombre insuffisant de magistrats animant les chambres commerciales** est à déplorer eu égard à l'importance du contentieux commercial au TPIPCC. Au problème d'insuffisance d'effectifs en personnel magistrat, il faut associer celui du **nombre insuffisant de**

greffiers. En effet, le TPIPCC ne compte que dix-sept (17) greffiers pour soixante (65) chambres et neuf (09) cabinets d'instruction. Cette situation a pour conséquence une surcharge de travail autant pour les magistrats que pour les greffiers, avec pour corollaire une efficacité relative dans leurs offices respectifs.

Toutefois, il nous a été donné de constater que cela n'altère pas la **bonne ambiance de travail** au sein de la juridiction. En outre, **la disponibilité du matériel informatique et de la connexion internet tant au niveau du greffe de la juridiction que des cabinets des juges** constitue un atout non négligeable dans la réalisation des missions du service public de la justice. De plus, il est à noter qu'aussi bien les magistrats que les greffiers font montre **d'une conscience professionnelle et d'un savoir-faire certains** en dépit de leurs lourdes tâches. D'ailleurs, cela transparaît à travers **des statistiques récentes encourageantes quant à la gestion du contentieux commercial au TPIPCC.**

Tout de même, des efforts restent à faire. En effet, malgré la création de deux chambres de mise en état en matière commerciale, celles-ci ne tiennent pas encore leurs audiences. Se pose donc le problème de **l'ineffectivité des chambres de mise en état en matière commerciale.** Au demeurant, les **audiences commerciales sont parfois relativement longues du fait non seulement d'un appel du rôle long compte tenu du nombre de dossiers inscrits, mais également de la mise en état des dossiers par le juge statuant au fond.**

Par ailleurs, notre étude portant sur le règlement efficace des dossiers de résiliation de bail à usage professionnel, il convient de rappeler que ces dossiers sont généralement pris suivant la procédure à jour fixe. Par

conséquent, il nous paraît nécessaire de faire des observations sur la pratique de la procédure à jour fixe au sein des chambres commerciales du TPIPCC.

La procédure à jour fixe a pour finalité de parer au plus pressé, c'est-à-dire que les dossiers enrôlés suivant ladite procédure sont dispensés du ''tour de rôle''. Ils ne devraient donc pas subir les contraintes spatio-temporelles des audiences ordinaires[10]. Cependant, il nous a été donné de constater que les **audiences à jour fixe se tiennent généralement le même jour que les audiences ordinaires et juste après ces dernières, ceci afin de profiter de la disponibilité du greffier d'audience.** Concomitamment, on assiste à une **prolifération des procédures à jour fixe**. Or, un accroissement trop important des procédures rapides a pour conséquence d'avantager certains plaideurs au détriment d'autres.

Le déroulement de l'audience en procédure à jour fixe est régi par les articles 766, 750 et 751 du CPCCSAC. Normalement, l'instruction d'une affaire en procédure à jour fixe se doit d'être simplifiée autant qu'il est possible. En effet, si le défendeur a constitué avocat[11], l'affaire est plaidée immédiatement en l'état où elle se trouve. La procédure commerciale étant orale, les parties ne déposent pas de conclusions écrites. Seules les notes de plaidoiries sont admises. Au préalable, le juge présidant la formation de jugement devra s'assurer de ce que le défendeur a bénéficié d'un temps suffisant depuis l'assignation pour préparer sa défense. Ainsi, en cas de nécessité, le président peut renvoyer le dossier à une dernière *conférence* s'il estime qu'une ultime communication de pièces suffit à mettre l'affaire en état. Il impartit donc aux parties des délais pour la communication des pièces qu'elles évoquent à l'appui de leurs prétentions. A la date fixée par lui, le

[10] Les jour, heure et salle des audiences ordinaires sont fixées par ordonnance du président de la juridiction. Les audiences à jour fixe, par contre, peuvent être tenues d'heure à heure et même au cabinet du juge.
[11] Si le défendeur n'a pas constitué avocat, l'affaire est immédiatement renvoyée à l'audience de jugement si elle est en état d'être jugée (art. 750 al. 2 du CPCCSAC).

président renvoie l'affaire à l'audience si elle a été mise en état dans les délais impartis ou à la demande de l'une des parties. Dans ce cas, l'instruction est déclarée close et la date de l'audience est fixée. Elle peut être tenue le jour même. A défaut donc d'être en état d'être jugée à l'issue de la deuxième *conférence*, l'affaire est renvoyée devant un juge de la mise en état et se poursuivra suivant la procédure contentieuse normale.

Au regard de ce qui précède, on peut conclure qu'une procédure à jour fixe devrait se dérouler en trois audiences au plus avant d'être mise en délibéré. Cependant, faisant preuve de laxisme face au dilatoire des parties, ou voulant au mieux assurer les droits de la défense, il arrive que les juges accordent de **multiples renvois, dénaturant ainsi la procédure à jour fixe pour la transformer en procédure ordinaire.**

De même, l'article 523 du CPCCSAC fixe le délai du délibéré à deux (02) mois et le nombre de prorogations de délibéré à deux (02) fois. Mais, là encore, il n'est pas rare de constater un écart flagrant entre les prévisions législatives et la pratique judiciaire. En effet, des **prorogations de délibéré au-delà du nombre de prorogations prescrit** sont à déplorer, toute chose contraire et ne s'accommodant point avec la procédure à jour fixe, et moins encore avec l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel. Il en est de même des **rabattements de délibéré et réouvertures des débats procédant de stratégies dilatoires**. Le tableau ci-après illustre quelque peu la durée de traitement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel au TPIPCC.

Tableau n°1 : Aperçu de la durée de traitement de dix (10) procédures de résiliation de bail à usage professionnel devant les chambres commerciales du TPIPCC.

N° d'ordre	Dossiers	Date de la 1ère audience	Date du prononcé de la décision	Durée de traitement
1	2013/02824	24 avril 2013	11 août 2014	15 mois et 18 jours
2	2012/07760	22 octobre 2012	07 juillet 2014	19 mois et 15 jours
3	2013/07299	07 octobre 2013	07 juillet 2014	09 mois
4	2013/04239	11 juin 2013	23 juin 2014	12 mois et 11 jours
5	2013/09169	05 décembre 2013	11 août 2014	08 mois et 06 jours
6	2013/08420	14 novembre 2013	24 avril 2014	05 mois et 10 jours
7	2014/01410	26 mars 2014	04 août 2014	10 jours
8	2014/00044	06 janvier 2014	24 avril 2014	03 mois et 18 jours
9	2013/09714	03 janvier	25 avril 2014	03 mois et 22 jours
10	2014/0143	26 mars 2014	14 avril 2014	19 jours

Source : Cartes d'audience d'un échantillon de dix (10) procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

La détermination de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail à usage professionnel est une question âprement discutée au sein de la doctrine et elle a fait l'objet de « turbulences de jurisprudence » (**P.A. TOURE**, 2012). En effet, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage,

dans son avis n°1/2003/EP, a renvoyé la question de l'identification de la juridiction compétente aux législations des Etats parties. Ainsi, cette question est-elle allée dans tous les sens, au gré de la pratique judiciaire en cours dans chaque Etat. Si au Tribunal de Commerce de Brazzaville[12] ou au Tribunal Régional Hors Classe de Dakar[13], il est largement répandu que le juge des référés peut, en présence d'une clause résolutoire de plein droit, connaître de l'action en résiliation du bail à usage professionnel, la situation est toute autre au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou. En effet, lors de nos échanges avec certains magistrats, il nous a été donné de constater leurs hésitations quant à la reconnaissance d'un tel pouvoir au juge des référés et plus encore à l'efficacité de son office en matière de résiliation du bail à usage professionnel. Il en résulte **une saisine quasi inexistante du juge des référés aux fins de constater la résiliation du bail à usage professionnel et d'ordonner l'expulsion du preneur.**

Enfin, l'harmonisation de la jurisprudence est un gage de sécurité judiciaire. Or, nous avons remarqué au cours de notre stage, une **disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur.** Ci-après, nous présenterons un tableau qui décrit cette disparité.

[12] BIKINDOU, G. (2014) : **« Contentieux du bail à usage professionnel : Où en est-on du juge compétent statuant à bref délai, de l'application des clauses résolutoires de plein droit, du contentieux de l'expulsion »**, *Journées africaines d'étude et d'évaluation des Actes Uniformes OHADA révisés, Douala, 27-28 mai 2014.*

[13] TOURE, P.A. (2012) : **« Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le Droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 »**, *Revue semestrielle d'Etudes, de Législation, de Jurisprudence et de Pratique Professionnelle en Droit des affaires & en Droit Communautaire* : L'absence de contestation sérieuse résultant de l'insertion d'une clause résolutoire de plein droit dans le contrat de bail conforte le pouvoir du juge des référés pour constater la résiliation du bail professionnel.

Tableau n°2 : Aperçu de la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

Ordre	N° dossiers	Sort de la demande d'exécution provisoire
1	COTO/2012/RG/091911	Rejetée
2	COTO/2012/RG/07760	Accordée
3	COTO/2013/RG/02824	Accordée
4	COTO/2013/RG/04239	Rejetée
5	COTO/2013/RG/07299	Accordée
6	COTO/2014/RG/01410	Rejetée
7	COTO/2014/RG/01968	Rejetée

Source : Cartes d'audience et minutes d'un échantillon de sept (07) dossiers de résiliation de bail à usage professionnel.

Telles sont donc les observations que nous avons pu faire au cours de notre stage. Pour une lecture plus aisée et limpide de ces éléments d'état des lieux, il convient d'en dresser un inventaire.

II-Inventaire des éléments de l'état des lieux

Cet inventaire se présentera en termes d'atouts (A) et de faiblesses (B) relevés au cours du stage.

A-Les atouts

Ce sont :

1- la création par l'ordonnance n°31/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 d'une section commerciale au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.
2- la disponibilité du matériel informatique et de la connexion internet tant au niveau du greffe que des cabinets des juges.
3- une bonne ambiance de travail.
4- la conscience professionnelle et le savoir-faire des magistrats et greffiers.
5- l'esprit d'ouverture des magistrats et des greffiers.
6- des statistiques récentes encourageantes quant à la gestion du contentieux commercial.

B-Les faiblesses

Ce sont :

1- le nombre insuffisant de greffiers ;
2- le nombre insuffisant de magistrats animant les chambres commerciales de fond eu égard à l'importance du contentieux commercial au TPIPCC ;
3- le cumul d'au moins deux chambres par les magistrats animant les chambres commerciales de fond outre les compositions collégiales dont ils font partie ;
4- la non tenue des audiences des chambres de mise en état en matière commerciale ;
5- la longueur relative des audiences commerciales du fait non seulement d'un appel du rôle long compte tenu du nombre des dossiers inscrits

mais également de la mise en état des dossiers par le juge statuant au fond ;

6- la tenue des audiences à jour fixe généralement le même jour que les audiences ordinaires et juste après celles-ci pour profiter de la disponibilité du greffier d'audience ;
7- la prolifération des procédures à jour fixe ;
8- les renvois multiples accordés transformant la procédure à jour fixe en procédure ordinaire ;
9- les prorogations de délibéré au-delà du nombre de prorogations prescrit ;
10- les rabattements de délibéré et réouvertures des débats procédant de stratégies dilatoires ;
11- la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur ;
12- la saisine quasi inexistante du juge des référés aux fins de constater la résiliation du bail à usage professionnel en cas de clause résolutoire insérée au contrat et d'ordonner l'expulsion du preneur.

A partir des divers problèmes relevés, nous allons à présent procéder au ciblage de la problématique.

SECTION 2 : Ciblage de la problématique de l'étude

L'opération de ciblage de la problématique de l'étude nous conduira d'abord à procéder au choix de la problématique et à la justification du sujet **(paragraphe 1)**. Ensuite, elle aboutira à la spécification et à la présentation de la vision globale de résolution de la problématique retenue **(paragraphe 2)**.

PARAGRAPHE 1 : Choix de la problématique et justification du sujet

Plusieurs problèmes ont été relevés à l'issue de l'état des lieux du fonctionnement des chambres commerciales. Ces problèmes seront donc regroupés par centres d'intérêt afin d'en dégager les problématiques (**I**). De ces différentes problématiques, une seule sera retenue puis justifiée (**II**).

I-Regroupement des problèmes par centres d'intérêt :

Le tableau ci-après présente le regroupement des différents problèmes relevés à l'état des lieux par centres d'intérêt.

Tableau n°3 : Regroupement des problèmes par centres d'intérêt

N° D'ORDRE	CENTRES D'INTERET	PROBLEMES SPECIFIQUES	PROBLEMES GENERAUX	PROBLEMATIQUES
1	La gestion des ressources humaines	Le nombre insuffisant de greffiers. Le nombre insuffisant de magistrats animant les chambres commerciales de fond eu égard à l'importance du contentieux commercial au Tribunal de Première de Première Instance de Première Classe de Cotonou. Le cumul d'au moins deux chambres par les magistrats animant les chambres commerciales statuant au fond outre les compositions collégiales dont ils font partie.	La gestion peu optimale des ressources humaines	La gestion efficiente des ressources humaines au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou
2	La mise en état en matière commerciale	La non tenue des audiences des chambres de mise en état en matière commerciale. La longueur relative des audiences du fait non seulement d'un appel du rôle long compte tenu du nombre des dossiers inscrits mais également de la mise en état des dossiers par le juge statuant au fond.	L'ineffectivité des chambres de mise en état en matière commerciale	L'effectivité des chambres de mise en état en matière commerciale

3	La pratique de la procédure à jour fixe en matière de résiliation de bail à usage professionnel	La tenue des audiences à jour fixe généralement le même jour que les audiences ordinaires et juste après celles-ci afin de profiter de la disponibilité du greffier d'audience. La prolifération des procédures à jour fixe. Les renvois multiples accordés transformant la procédure à jour fixe en procédure ordinaire. Les prorogations de délibéré au-delà du nombre de prorogations prescrit. Les rabattements de délibéré et réouvertures des débats procédant de stratégies dilatoires. La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur	Le règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel	L'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel
4	Le référé commercial	La saisine quasi inexistante du juge des référés aux fins de constater la résiliation du bail à usage professionnel, en cas de clause résolutoire insérée au contrat, et d'ordonner l'expulsion du preneur indélicat.	Les hésitations quant à la reconnaissance au juge des référés du pouvoir de connaître de l'action en résiliation du bail à usage professionnel	Le pouvoir du juge des référés pour connaître de l'action en résiliation du bail à usage professionnel

Source : Résultat de l'état des lieux

II-Choix de la problématique de l'étude et justification du sujet

Le regroupement des problèmes relevés à l'état des lieux par centres d'intérêt nous a permis d'identifier quatre (04) différentes problématiques. Ce sont :

- la gestion efficiente des ressources humaines au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou;
- l'effectivité des chambres de mise en état en matière commerciale;
- l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel ;
- le pouvoir du juge des référés pour connaître de l'action en résiliation du bail à usage professionnel.

Il est certain que chacun des problèmes relevés à l'état des lieux, ou encore chacune des problématiques dans lesquelles ces problèmes sont regroupés, méritent d'être résolues pour parvenir au rendement attendu de la section commerciale.

Néanmoins, nous ne pouvons traiter qu'une seule des problématiques susmentionnées compte tenu, non seulement des exigences de temps pour faire un travail de qualité sur chacune d'elles, mais également eu égard aux contraintes de rédaction d'un mémoire à l'ENAM.

Des quatre problématiques dégagées, notre choix s'est porté sur celle de **l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.**

Cette problématique a particulièrement retenu notre attention en raison de la notion de **bref délai** utilisée par le législateur OHADA à l'article 133 de l'AUDCG. Chaque Etat partie de l'OHADA ayant la charge de donner un contenu à cette notion brumeuse au regard de ses lois de procédure, une

certaine curiosité nous a amené à nous renseigner sur la pratique en la matière au Tribunal de Commerce de Brazzaville. Cette pratique s'est révélée différente de celle du TPIPCC, les textes de procédure applicables en République du Congo n'ayant pas prévu, à l'instar du CPCCSAC béninois, la procédure à jour fixe ou une quelconque autre procédure s'y apparentant.

En dépit des problèmes relevés au niveau de la pratique de la procédure à jour fixe au TPIPCC, il est indéniable que celle-ci participe à la réduction du temps de procédure dans l'instance en résiliation du bail à usage professionnel. Ainsi, le choix de cette problématique est motivé par un double intérêt : d'une part, contribuer au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel au sein des juridictions béninoises, d'autre part, proposer le modèle béninois aux autorités habilitées en République du Congo, avec quelques améliorations tirées de nos approches de solution.

Le problème général qui sous-tend cette problématique est le règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel et les problèmes spécifiques qui en découlent sont :

- la tenue des audiences à jour fixe généralement le même jour que les audiences ordinaires et juste après celles-ci, afin de profiter de la disponibilité du greffier d'audience.
- la prolifération des procédures à jour fixe.
- les renvois multiples accordés transformant la procédure à jour fixe en procédure ordinaire.
- les prorogations de délibéré au-delà du nombre de prorogations prescrit.
- les rabattements de délibéré et réouvertures des débats procédant de stratégies dilatoires.

- la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur.

Tels sont donc les problèmes (général et spécifiques) auxquels nous envisageons proposer des approches de résolution à travers le thème intitulé: **« Contribution au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel ».**

La problématique de l'étude choisie et justifiée, il convient dès à présent de la spécifier et de présenter la vision globale de sa résolution.

PARAGRAPHE 2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue

La problématique retenue doit être spécifiée **(I)** et sa vision globale présentée (**II**).

I-Spécification de la problématique retenue

L'opération de spécification de la problématique consiste à regrouper les problèmes qui peuvent être traités sous une même rubrique afin d'aboutir à un nombre réduit de problèmes spécifiques. Elle permet ainsi de réaliser une étude concise.

Ainsi, la prise des audiences à jour fixe le même jour que les audiences ordinaires et juste après celles-ci, la prolifération des procédures à jour fixe, les renvois multiples accordés, les prorogations de délibéré au-delà du nombre de prorogations prescrit ainsi que les rabattements de délibéré et réouvertures des débats procédant de stratégies dilatoires constituent autant d'obstacles à l'obligation de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel. Ils seront donc traités sous le problème spécifique n° 1 relatif

au **non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai.**

Quant au problème de **la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur**, il constituera le problème spécifique n°2.

II-Vision globale de résolution de la problématique spécifiée

Notre vision globale de résolution de la problématique sera présentée non seulement par rapport au problème général (A), mais aussi au regard des problèmes spécifiques retenus (B). Nous procéderons ensuite à une synthèse des approches génériques de résolution des problèmes spécifiques retenus avant de présenter les différentes séquences de résolution de la problématique (C).

A-Vision globale de résolution du problème général

Il est utile de rappeler que le problème général est relatif au règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel. Notion d'origine économique, l'efficacité désigne le caractère d'un acte ou d'une décision qui produit l'effet recherché par son auteur. En ce sens, dans le cadre de notre étude, l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel peut être analysée d'un double point de vue : d'une part, du point de vue des dispositions législatives sur l'instance en résiliation du bail et d'autre part, du point de vue de la décision du juge chargé du règlement des procédures de résiliation de bail.

Du point de vue des dispositions législatives et en l'occurrence de l'article 133 de l'AUDCG, il s'agira dans le cadre de cette étude, de proposer

des mécanismes pour parvenir au règlement des procédures de résiliation de bail dans un bref délai.

Du point de vue de la décision judiciaire, il n'est pas inconvenant d'affirmer que l'efficacité d'une décision de justice réside en grande partie dans sa capacité à être exécutée.

En définitive, l'approche générique nécessaire à la résolution du problème général se trouve au cœur de l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel. Cette approche générique sera détaillée au regard de celles des deux problèmes spécifiques retenus.

B-Vision globale de résolution des problèmes spécifiques

1-Approche générique liée au problème spécifique n°1

En matière civile, si le procès est la chose des parties, la conduite de l'instance ne demeure pas moins dévolue au juge. Et, un des principaux reproches faits aux procédures rapides en général et à la procédure à jour fixe en particulier, est qu'une trop grande rapidité peut affecter la qualité des décisions de justice. En effet, le risque n'est jamais bien loin pour les parties de ne pas disposer du temps nécessaire à la préparation de leur défense. Aussi, les juges se trouvent-ils souvent, à tort ou à raison, face au dilemme entre le respect de la célérité de la procédure et celui des droits de la défense.

Or, la célérité de la procédure et les droits de la défense ne sont pas forcément opposés. L'une comme les autres sont des facteurs de qualité et d'efficacité de la justice. Il faut donc les concilier au mieux. Cet objectif implique un renforcement des pouvoirs du juge et corrélativement une augmentation des obligations des parties.

Ainsi, la résolution du problème spécifique n°1 suppose une approche fondée sur la mise en place de techniques procédurales devant conduire à une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties.

2-Approche générique liée au problème spécifique n°2

La force exécutoire peut être définie comme la qualité du titre, judiciaire ou non, susceptible d'exécution forcée. En cela, elle constitue un remède à l'absence d'exécution spontanée du jugement. Comme le souligne **Corrine BLERY** (p.174, 2000), *« c'est en effet par le jeu de cette force exécutoire que le jugement ne va pas rester un ''simple impératif hypothétique'', mais va, au contraire, permettre la réalisation concrète, effective du droit »*.

Cependant, le jugement ne devient exécutoire c'est-à-dire n'acquiert la force exécutoire que dès lors qu'il ne peut plus être frappé d'une voie de recours ordinaire, suspensive de l'exécution, à moins que le jugement ne soit assorti de l'exécution provisoire. L'exécution provisoire vient donc contrecarrer les effets dévastateurs, voire injustes que pourrait causer l'exécution différée du jugement.

S'il est vrai que toutes les situations juridiques, en raison de leurs particularités, ne sauraient être traitées uniformément, on peut tout de même craindre le risque d'insécurité judiciaire qu'entraînerait la disparité de la jurisprudence sur l'exécution provisoire en certaines matières et pour être plus précis, sur une mesure telle que l'expulsion du preneur au bail. De plus, la prévisibilité des décisions de justice figure au nombre des standards d'une justice moderne et attractive.

L'approche générique de résolution du problème spécifique n°2 sera donc basée sur la justification de la nécessité d'une harmonisation de la jurisprudence sur la question de l'exécution provisoire des décisions en

matière de résiliation de bail à usage professionnel ainsi que sur l'instauration de mécanismes pour parvenir à cette harmonisation.

C-Synthèse des approches génériques identifiées et séquences de résolution de la problématique

1-Synthèse des approches génériques retenues

Le tableau ci-après fait la synthèse des différentes approches de résolution des problèmes spécifiques.

Tableau n°4 : Synthèse des différentes approches de résolution des problèmes spécifiques

PROBLEMES SPECIFIQUES	APPROCHES GENERIQUES RETENUES
Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel	Approche basée sur la mise en place de techniques procédurales devant conduire à une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties
La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur	Approche basée sur la justification de la nécessité d'une harmonisation de la jurisprudence sur la question de l'exécution provisoire des décisions en matière de résiliation de bail à usage professionnel ainsi que sur l'instauration de mécanismes pour parvenir à cette harmonisation

2-Séquences de résolution de la problématique

La vision globale que nous venons de retenir peut être restituée à travers une démarche bipartite dont chaque volet (phase) sera divisé en cinq (5) étapes.

Phase 1 - Cadre théorique et méthodologique de l'étude

1- Fixation des objectifs de l'étude par rapport aux problèmes en résolution ;

2- Identification des causes et formulation des hypothèses liées aux problèmes à résoudre ;

3- Construction du tableau de bord de l'étude (TBE) ;

4- Revue de littérature ;

5-Méthodologie adoptée.

Phase 2- Diagnostic et approches de solutions

1- Collecte et traitement des données ;

2- Analyse des données et établissement du diagnostic ;

3- Approches de solutions ;

4- Conditions de mise en œuvre des solutions ;

5- Elaboration du tableau de synthèse de l'étude (TSE).

CHAPITRE SECOND :
DU CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE AUX CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS POUR UN REGLEMENT EFFICACE DES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Point d'orgue de l'étude, le second chapitre mettra en évidence le cadre théorique et méthodologique de l'étude **(Section 1)**, les enquêtes de vérification des hypothèses et les approches de solutions pour la résolution de la problématique retenue **(Section2)**.

Section 1 : Cadre théorique et méthodologique de l'étude

Dans cette section, seront présentés successivement les objectifs de l'étude, les causes plausibles des problèmes spécifiques, les hypothèses formulées, la revue de littérature **(Paragraphe1)** et enfin, la méthodologie suivie **(Paragraphe2).**

PARAGRAPHE 1 : Des objectifs à la revue de littérature

La fixation des objectifs de l'étude, l'identification des causes plausibles des problèmes spécifiques retenus, la formulation des hypothèses **(I)** et la revue de littérature **(II)** constitueront l'ossature de ce paragraphe**.**

I-Fixation des objectifs de l'étude, identification des causes et formulation des hypothèses

A-Fixation des objectifs de l'étude

La fixation de nos objectifs consistera à déterminer d'une part, l'objectif général en liaison avec le problème général, d'autre part, les objectifs spécifiques en rapport avec les problèmes spécifiques, un objectif spécifique correspondant à un problème spécifique.

La présente étude a pour objectif général de suggérer les conditions pour un règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage

professionnel. Pour atteindre cet objectif général, deux (02) objectifs spécifiques seront visés.

Il s'agit de :

- pour le problème spécifique n°1 : Suggérer les conditions d'une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties, en vue de régler dans un bref délai les procédures de résiliation de bail à usage professionnel;

- pour le problème spécifique n°2 : Mettre en relief l'intérêt d'une jurisprudence harmonisée sur la question de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion du preneur, suggérer les conditions d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.

Ces objectifs ne sauraient être atteints sans au préalable formuler les hypothèses qui nous serviront de pistes de recherche en partant des causes plausibles des problèmes à résoudre.

B-Identification des causes plausibles, formulation des hypothèses liées aux différents problèmes en résolution et construction du tableau de bord de l'étude (TBE)

Il s'agit des causes théoriques, c'est-à-dire des causes identifiées comme supposées être à la base des problèmes spécifiques en résolution. Elles peuvent être confirmées ou infirmées par les enquêtes.

1-Identification des causes et hypothèses liées au problème spécifique relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai

La durée d'une procédure est considérablement influencée par la dextérité, la diligence à agir de chacun des acteurs du procès. Ainsi, le problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail peut résulter :

- de la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe ;
- des manœuvres dilatoires des parties au procès.

La cause liée aux manœuvres dilatoires des parties au procès paraît peu plausible pour justifier à elle seule le problème du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

En effet, conformément à l'article 509 du CPCCSAC, la conduite de l'audience, la direction des débats relève des pouvoirs du juge-président. Il doit, à cet effet, veiller à ce que le procès ne fasse que le temps utile et nécessaire en tenant compte non seulement des droits de la défense mais également de son devoir de diligence. *« S'il y eut des campagnes qui ont péché par précipitation, que l'on m'en cite une seule qui, habilement conduite, s'éternisa »*, écrivait **Sun Tzu** (2000, p.56). Cette phrase qui renseigne sur le caractère impératif de la maîtrise du temps dans la conduite de la guerre peut être utilement transposée à la conduite du procès. En ce sens, l'application scrupuleuse par le juge des dispositions relatives à la procédure à jour fixe devrait certainement lui permettre de respecter l'obligation de célérité que lui impose l'instance en résiliation du bail à usage professionnel. Ce qui nous amène à retenir comme hypothèse que « le non respect de

l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe ». (Hypothèse n°1)

2-Identification des causes et hypothèses liées au problème spécifique relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur

La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur peut être due :

- au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires ;
- à l'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges.

Les magistrats conduisent les procédures, mènent les débats et rendent leurs décisions de façon indépendante. Cela suppose qu'ils ne doivent recevoir aucune intervention tendant à influencer directement ou indirectement, leurs décisions, en dehors des voies procédurales et légales. En ce sens, malgré leur appartenance à un même corps et l'exercice de leurs fonctions dans un même milieu, les magistrats doivent conserver et marquer leur indépendance réciproque. Cependant, l'indépendance de chaque magistrat n'exclut pas la collaboration à condition que la personne de chacun et sa sphère de compétence soient respectées et que cette collaboration soit inspirée par une bonne administration de la justice. La bonne ambiance de travail que nous avons relevée lors de l'état des lieux des chambres commerciales nous conduit à ne pas retenir l'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges comme cause plausible au problème spécifique n°2 relatif à la disparité de la jurisprudence sur l'exécution

provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

L'article 6 de l'ordonnance n°031/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 portant création d'une section commerciale au TPIPCC dispose :

> *« Les membres de la section commerciale se réuniront une fois par mois, sur convocation du président du Tribunal, en vue d'examiner les questions relatives à la justice commerciale au sein du Tribunal notamment,* ***l'harmonisation des pratiques et de la jurisprudence commerciale****, le règlement sans retard des affaires commerciales, l'effectivité de l'application des règles de bonne justice (procès équitable) et l'étude de toutes difficultés concernant la justice commerciale ».*

Cependant, à ce jour, aucune réunion des membres de la section commerciale ne s'est tenue. Ce qui nous amène à retenir le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires comme cause de la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur. L'hypothèse peut donc être formulée comme suit : « la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires » (Hypothèse n°2).

Nous pouvons dès à présent présenter synthétiquement la problématique et les objectifs de l'étude, les causes plausibles des problèmes relevés ainsi que les hypothèses formulées au travers du tableau de bord de l'étude (TBE) ci-après.

TABLEAU N°5 : Tableau de Bord de l'Etude (TBE)

NIVEAU D'ANALYSE	PROBLEMATIQUE	OBJECTIFS	CAUSES SUPPOSEES	HYPOTHESES
Niveau général	**Problème général** Le règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.	**Objectif général** Contribuer au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.		
Niveaux spécifiques	**Problème spécifique n°1** Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel.	**Objectif spécifique n°1** Suggérer les conditions d'une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties, en vue de régler dans un bref délai les procédures de résiliation de bail à usage professionnel.	**Cause spécifique n°1** La mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.	**Hypothèse spécifique n°1** Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.

	Problème spécifique n°2	**Objectif spécifique n°2**	**Cause spécifique n°2**	**Hypothèse spécifique n°2**
	La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur.	Mettre en relief l'intérêt d'une jurisprudence harmonisée sur la question de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion du preneur, suggérer les conditions d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.	Le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.	La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires au sein des chambres commerciales.

II-La revue de littérature

La revue de littérature constitue une étape importante dans l'élaboration de tout travail scientifique. En effet, elle permet de faire le point des connaissances acquises sur la question en étude. Ainsi, conformément aux recommandations du référentiel des mémoires adopté par le Conseil des Professeurs de l'ENAM, nous ferons le point des connaissances sur les problèmes soulevés par l'étude dans les lignes qui vont suivre.

A-Point des connaissances sur l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel

Selon le dictionnaire le Petit Robert, l'expression « à bref délai » signifie « dans un avenir très proche ». Dans le même sens, le dictionnaire numérique Encarta indique que « à bref délai » veut dire « dans peu de temps ». Quoiqu'il en soit, il est clair que la formule « juridiction compétente statuant à bref délai » renvoie à une accélération particulière du temps du procès allant bien au-delà de la notion tout aussi fuyante de « délai raisonnable ».

On pourrait donc y voir une abréviation du délai de comparution du défendeur qui est d'un mois en droit congolais, à compter de la signature de l'ordonnance de fixation de la date d'audience. Ce délai peut, en effet, être réduit à quinze (15) jours en cas d'urgence (**G. BIKINDOU**, 2014). En droit positif béninois, les délais de comparution sont fixés par l'article 106 du CPCCSAC. Aux termes de l'article 107 alinéa 1 du même code, *« dans les cas qui requièrent célérité, le président de la Juridiction peut, par ordonnance, abréger les délais ci-dessus fixés et permettre d'assigner à jour fixe, même d'heure à heure ».*

Par ailleurs, pour **Papa Assane TOURE** (2012), *« le terme ''statuant'' employé par l'article 133 du nouvel acte uniforme révèle que le texte évoque une idée de célérité dans le prononcé de la décision de résiliation. La juridiction compétente a ainsi l'obligation de prendre sa décision dans un délai réduit »*. Cette obligation s'accommode aisément avec la procédure à jour fixe régie en droit positif béninois par les articles 762 et suivants du CPCCSAC. Il en est de même de la procédure d'assignation à bref délai prévue à l'article 40 du code de procédure civile sénégalais.

Comme le précise **Serge GUINCHARD** (2010, p.1252), la procédure à jour fixe *« permet de brusquer l'engagement judiciaire et d'éviter le temps que demandent la constitution d'avocat par le défendeur, sa distribution à une chambre et la fixation de l'audience à laquelle elle est appelée »*.

Toutefois, la célérité préconisée par les procédures rapides telle la procédure à jour fixe n'a pas que des partisans. Le doyen **WIEDERKEHR** a décrié la recherche absolue de célérité en ces termes:

> *« On néglige surtout, en prétendant ne s'attaquer à la lenteur du procès que par le biais des règles de procédure, qu'une fois régénérées quelques institutions surannées et rénovées quelques formes désuètes, l'accélération ne peut plus se faire qu'au prix soit de la liberté des plaideurs, soit de la protection que leur assurent le principe de la contradiction et les droits de la défense*[14] *»*.

Une justice expéditive tout comme une justice interminable ne sert certainement pas les intérêts des justiciables. En effet, il est indispensable de laisser le temps aux justiciables d'exposer leurs griefs, de se défendre, de

[14] WIEDERKEHR, G, : **« L'accélération des procédures et les mesures provisoires »** *in* CIAUDO, A., (2009) : **« La maîtrise du temps en droit processuel »**, www.jurisdoctoria.net: Pour Alexandre CIAUDO, l'accélération du procès ne peut faire l'économie du respect dû à ses principes fondamentaux.

communiquer et donc d'argumenter sur le bien fondé de leurs prétentions respectives (**A. CIAUDO**, 2009). Dans le même sens, le doyen **Jacques NORMAND** (2003, p.159) précise que *« la rapidité n'est pas, et elle n'a d'ailleurs pas à être, la préoccupation première de la justice. Ce qui importe avant tout, c'est la qualité des décisions rendues […] cette qualité ne peut être atteinte qu'en consacrant à chaque affaire le temps qu'elle requiert »*.

Néanmoins, il importe de souligner que la procédure à jour fixe telle que réglementée par le législateur béninois n'exclut pas la possibilité de concilier célérité et qualité de la justice, ceci en envisageant le temps comme une notion malléable qui permet un renforcement des pouvoirs du juge au travers des qualificatifs attribués au temps : temps suffisant, délai nécessaire.

Sans porter atteinte à l'indépendance du juge, maître du cours du procès, il convient tout de même d'encadrer ces notions au moyen de techniques procédurales permettant une prévisibilité du temps du procès à l'issue d'une concertation de ses différents acteurs. Cette prévisibilité aurait l'avantage d'éviter autant les débordements d'une justice expéditive qu'une instrumentalisation du temps contentieux par les parties.

B-Point des connaissances sur la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail à usage professionnel et ordonnant l'expulsion du preneur

Ce problème spécifique met en évidence l'épineuse question de la prévisibilité de la jurisprudence. Pour le Professeur **Filiga Michel SAWADOGO**, l'imprévisibilité des tribunaux porte atteinte à la crédibilité de la justice. Cette imprévisibilité figure au nombre des maux que les opérateurs économiques avaient coutume de dénoncer avant l'adoption du Traité de

l'OHADA[15]. Ainsi, l'imprévisibilité de la jurisprudence crée un climat d'insécurité judiciaire peu propice à la restauration de la confiance des investisseurs et partant, au développement des Etats. Il convient, dès lors, comme le préconise le rapport Delmas-Goyon de décembre 2013, que soit instauré un dispositif de concertation aux fins de *« garantir une jurisprudence cohérente et compréhensible pour les justiciables, comme pour les citoyens ».*

La question de l'exécution du jugement constitue *« comme la ligne de crête du droit judiciaire privé, aboutissement de l'œuvre juridictionnelle d'une part, expression de l'impérium du juge de l'autre, le glaive après la balance. L'étymologie du mot exécution confirme le continuum : exécution, ''executio'' en latin, du verbe ''exsequi'', qui signifie suivre jusqu'au bout[16]».* L'efficacité substantielle d'une décision de justice est donc subséquente à son exécution. Néanmoins, cette exécution qui n'intervient que très rarement de façon spontanée de la part de la partie ayant succombé à l'instance, ne se réalisera le plus souvent qu'à partir du moment où le jugement sera passé en force de chose jugée ou aura été assorti de l'exécution provisoire.

En l'état actuel de la législation béninoise, le juge a la faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est de droit, lorsqu'il y a urgence ou péril en la demeure[17]. Néanmoins, en France, il a déjà été préconisé par le passé, une généralisation de l'exécution provisoire de droit[18]. Pour les partisans de cette généralisation, celle-ci conduirait à ne pas considérer la

---

[15] POLO, A. (2000) : **« L'OHADA : histoire, objectifs, structures »** *in L'OHADA et les perspectives de l'arbitrage en Afrique.* Bruylant ed. p.9 : *« Investir est déjà en soi un risque, même s'il est calculé ; s'il faut doubler ce risque premier inéluctable de celui d'un système juridique fluctuant, ondoyant et insaisissable, il n'y a pas beaucoup d'espoir à susciter l'attrait des investisseurs ».*

[16] CADIET, L., (2003) : **« L'exécution des jugements, entre tensions et tendances »** *in La justice civile au vingt et unième siècle, Mélanges Pierre JULIEN, p.49.*

[17] Article 597 du CPCCSAC.

[18] Rapport Coulon sur la réforme de la procédure civile, 1997 : ce rapport préconisait une exécution immédiate des jugements de première instance, de plein droit, avec un contrôle du premier président de la cour d'appel ; Rapport Magendie sur la célérité et la qualité de la justice, 2004 : la généralisation du principe de l'exécution provisoire de plein droit trouve sa justification *« dans la volonté affichée de valoriser le premier degré de juridiction, et pour cela de responsabiliser les juges eux-mêmes, les justiciables et leurs conseils ».*

procédure de première instance comme un galop d'essai de la part des parties qui réserveraient les débats sérieux à l'instance d'appel[19].

Toutefois, l'objectif de cette étude relativement à ce problème spécifique est bien plus modeste. Il vise une harmonisation de la jurisprudence sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail à usage professionnel et ordonnant l'expulsion du preneur, notamment sur cette dernière mesure.

Cette étude n'aurait pu être réalisée sans une certaine méthodologie que nous nous emploierons à présenter dans les lignes qui vont suivre.

PARAGRAPHE 2 : Méthodologie de l'étude

Elle s'articulera autour de deux dimensions : la dimension empirique (**I**) et les dimensions théoriques **(II**).

I-Dimension empirique

Cette observation se fera à travers les phases ci-après :

- Objectifs de la collecte des données ;
- Cadre de l'enquête et population cible ;
- Nature de la collecte des données ;
- Echantillonnage ;
- Spécification des données à mobiliser ;
- Conception du questionnaire ;
- Technique de dépouillement des données ;

[19] Lors d'une audition par la Commission des lois du Sénat sur la mission d'information « Quels métiers pour quelle justice ? », le 18 juin 2002, Guy CANIVET affirmait : *«…pour l'instant, la justice fonctionne à l'envers. On pousse les affaires vers le haut, vers les Cours d'appel et vers la Cour de cassation. On se dépêche de se débarrasser du litige puisqu'il existe une juridiction supérieure pour contrôler le bien-fondé du jugement. Il faut en fait renverser la situation pour avoir, dès la première instance, une justice totalement explorée, bien rendue, et ne procéder ensuite que par contrôle de ce qui y a été fait ».*

· Outils de présentation des données.

A-Objectifs de la collecte des données

Notre enquête visait à rassembler les données relatives aux causes réelles des problèmes identifiés afin de procéder à la vérification de nos hypothèses de base. L'enquête nous a ainsi permis de vérifier si :

- le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe ;
- la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.

B-Cadre de l'enquête et population cible

L'enquête a eu pour cadre le TPIPCC à travers ses chambres commerciales. La population mère comprend l'ensemble des acteurs intervenant dans le règlement des litiges en matière commerciale (magistrats, avocats, greffiers), soit une population mère de vingt cinq (25) personnes.

C-Nature de la collecte des données

Le sondage, procédé de collecte des données et réalisé au moyen de questionnaires ainsi que d'entretiens directs avec les personnes ci-dessus citées, a permis la vérification des hypothèses émises.

D-Echantillonnage

Le questionnaire est soumis à la population cible ci-dessus indiquée.

E-Spécification des données à mobiliser

Les questions posées aux enquêtés ont permis de déterminer les causes du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel et de connaître les raisons de la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur.

F-Conception du questionnaire

Dans le souci d'une meilleure compréhension de l'enquête, le questionnaire a été exclusivement conçu par rapport aux problèmes spécifiques identifiés au cours de l'étude. Il n'a été, à cet effet, formulé que des questions fondamentales dont les réponses ont permis la vérification des hypothèses. Ces questions fondamentales sont libellées comme l'indique le questionnaire présenté en annexe 2.

G-Technique de dépouillement des données

Les données recueillies à l'occasion de l'enquête sont entièrement dépouillées manuellement et sont traitées par simple décompte.

H-Outils de présentation des données

Les résultats obtenus sont présentés sous forme de tableaux avec précision des pourcentages obtenus pour vérifier les hypothèses.

Aux aspects empiriques, il faut nécessairement associer une dimension théorique dans tout travail scientifique.

II-Dimensions théoriques de la méthodologie adoptée

Il s'agit ici de procéder au choix des théories attachées aux différents problèmes spécifiques.

A-Choix théorique lié au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel

1-Présentation de la théorie retenue

Pour résoudre ce problème, nous retenons la théorie de la conduite du procès.

2-Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel

Par rapport à ce problème, la question posée aux enquêtés est libellée comme suit :

« Quelle est, selon vous, la cause du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel? »

Elle comporte trois items que sont :

- la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe
- les manœuvres dilatoires des parties au procès
- autres (à préciser)……

Seul sera pris en considération l'item qui recueillera le taux d'approbation le plus élevé.

B-Choix théorique lié au problème relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur

1-Présentation de la théorie retenue

L'approche théorique retenue ici est celle de la nécessaire harmonisation de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

2-Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur

La question relative à ce problème spécifique est la suivante : « Qu'est-ce qui explique, selon vous, la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur ? »

Elle comporte trois (3) items que sont :

- le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires
- l'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges
- autres (à préciser)……

Seule sera retenue la proposition qui aura recueilli le pourcentage d'adhésion le plus élevé.

Des enquêtes ont été menées afin de vérifier les hypothèses précédemment formulées. A l'issue de cette vérification, des diagnostics seront posés, et par la suite seront proposées des solutions aux problèmes

identifiés ainsi que les conditions de leur mise en œuvre. C'est l'objet de la section 2.

SECTION 2 : Des enquêtes de vérification des hypothèses aux approches de solutions et les conditions de leur mise en œuvre

La présente section est consacrée à la restitution du déroulement de l'enquête et la vérification des hypothèses d'une part **(paragraphe1),** et d'autre part, à la présentation des approches de solutions ainsi que des conditions de leur mise en œuvre **(paragraphe 2)**.

PARAGRAPHE 1: Enquêtes et vérification des hypothèses

L'ossature de ce paragraphe se présente de la manière suivante : les conditions de l'enquête (**I**), l'analyse des résultats et la vérification des hypothèses (**II**).

I-Conditions de l'enquête

A-Préparation et réalisation de l'enquête

Il convient de préciser que l'échantillon en vue de mobiliser les données se compose d'un effectif de vingt cinq (25) personnes.

Le questionnaire a d'abord été distribué à un groupe restreint de l'échantillon afin d'apprécier le niveau de compréhension des enquêtés. Il a été corrigé en fonction des observations faites par certains magistrats.

B-Difficultés rencontrées et limites des données

Les difficultés rencontrées sont de plusieurs ordres. D'abord, en raison de l'emploi du temps chargé de certaines personnes ressources déjà en nombre réduit en raison de la question en étude, il n'a pas été facile de les rencontrer et ces personnes n'ont pu consacrer qu'un temps limité à l'étude.

Ensuite, il faut souligner que l'enquête a été réalisée durant la période des vacances judiciaires, ce qui ne nous a malheureusement pas permis d'étendre le champ des personnes enquêtées.

Enfin, les données collectées présentent des limites, lesquelles sont inhérentes à la qualité et à la fiabilité des informations recueillies.

Ces difficultés n'affectent en rien les données recueillies dont l'analyse est nécessaire.

II-Analyse des résultats de l'enquête et vérification des hypothèses

A-Présentation et analyse des résultats de l'enquête

L'analyse est faite en fonction de chacun des problèmes spécifiques.

1-Sur le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel

Sur les vingt cinq (25) questionnaires distribués, vingt trois (23) ont été récupérés et ont pu être entièrement exploités, soit un taux de 92% de l'échantillon.

Rappelons qu'il est question ici de connaître les causes du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel.

Par rapport à cette question, les résultats obtenus se présentent comme suit :

- quatorze (14) personnes, soit 60,87%, ont répondu que la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe est la

cause du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel ;

- cinq (05) personnes, soit 21,73%, ont retenu comme cause les manœuvres dilatoires des parties au procès ;
- quatre (04) enquêtés, soit 17,40%, ont indiqué une cause autre que celles initialement retenues. Il s'agit du souci d'assurer au mieux le principe du contradictoire et les droits de la défense.

Ces résultats sont compilés dans le tableau n° 6 ci-dessous.

TABLEAU N°6 : Point des réponses à la question n°1

MODALITES	NOMBRE D'OBSERVATIONS	FREQUENCE RELATIVE
La mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe	14	60,87 %
Les manœuvres dilatoires des parties au procès	05	21,73%
Autres (le souci d'assurer le respect du principe du contradictoire et des droits de la défense)	04	17,40%
Total	23	100%

Source : Résultats de l'enquête

Il ressort de l'analyse de ces données que la cause fondamentale du problème spécifique n°1 est la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe pour avoir recueilli le taux le plus élevé, soit 60,87%.

2-Sur la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur

A la question de savoir « qu'est-ce qui explique, selon vous, la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur? », les résultats ci-après ont été obtenus à l'issue de l'enquête :

- dix-sept (17) personnes, soit 73,91 %, ont coché la case correspondant au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires ;
- six (06) personnes, soit 26,09 %, ont estimé que la disparité de la jurisprudence était la résultante de l'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges ;
- aucun enquêté n'a indiqué une cause autre que celles ci-dessus citées.

Ces résultats sont compilés dans le tableau n°7 ci-après.

TABLEAU N°7 : Point des réponses à la question n°2

MODALITES	NOMBRE D'OBSERVATIONS	FREQUENCE RELATIVE
Le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires	17	73,91 %
L'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges	06	26,09 %
Autres	0	0 %
Total	23	100%

Source : Résultats de l'enquête

Il ressort de l'analyse de ces données que la cause fondamentale du problème spécifique n° 2 est le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.

B-Vérification des hypothèses et établissement des diagnostics

1-Vérification des hypothèses

Ce travail consiste à confronter le fruit de l'analyse des données avec les seuils de décision précédemment retenus et à poser le diagnostic qui en découle.

- ✓ **Degré de vérification de l'hypothèse n° 1**

Pour éradiquer les causes se trouvant à la base du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel, il a été fixé comme seuil de décision que l'item qui aurait le pourcentage le plus important serait pris en considération.

Les données quantitatives qui ont servi de base à l'analyse de l'étude ont révélé que la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe a recueilli le pourcentage d'adhésion le plus élevé, soit 60,87 %.

Ainsi, l'hypothèse de départ émise suivant laquelle « le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe » est confirmée ;

- ✓ **Degré de vérification de l'hypothèse n° 2**

De même, pour le problème spécifique n°2, le seuil de décision retenu est que la cause qui obtiendrait le pourcentage le plus levé serait retenue. A l'analyse des données quantitatives ayant servi de base à l'enquête menée

relativement au problème spécifique n° 2, la cause liée au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires a recueilli le plus grand nombre de suffrages soit 73,91 %.

Ainsi, l'hypothèse émise suivant laquelle « la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires » est validée.

La vérification des hypothèses effectuée, nous pouvons, dès lors, procéder à l'établissement des diagnostics.

2-Etablissement des diagnostics

L'établissement des diagnostics se fera en référence aux problèmes spécifiques en étude.

- ✓ **Diagnostic en référence au problème spécifique n° 1**

Par rapport au problème spécifique n° 1, l'hypothèse de départ ayant été confirmée, il convient de poser le diagnostic suivant : «le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.»

- ✓ **Diagnostic en référence au problème spécifique n° 2**

Par rapport au problème spécifique n° 2, à l'issue de la validation de l'hypothèse de départ, on peut conclure au diagnostic suivant : «la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.»

Les causes réelles se trouvant à la base des problèmes spécifiques connues et le diagnostic établi, nous pouvons à présent proposer les conditions d'éradication de ces causes afin d'atteindre l'objectif général fixé dans le cadre de la présente étude.

PARAGRAPHE 2 : Approches de solutions et conditions de leur mise en œuvre

A partir des causes réelles ainsi identifiées, nous pouvons désormais proposer des solutions (**I**) et déterminer les conditions de leur mise en œuvre (**II**)

I-Approches de solutions

En vue de la résolution de la problématique retenue, les différentes approches de solutions seront présentées en rapport avec chaque problème spécifique.

A-Approches de solutions au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel

Si le principe de la direction de l'instruction du dossier par le juge est largement reconnu, l'on ne doit pas oublier que *« la responsabilité de la conduite du procès doit être l'objet d'une concertation permanente entre le juge et les conseils des parties »* (**S. GUINCHARD,** 2010, p.353).

Une régulation du temps de la procédure par les acteurs du procès s'impose donc. **Soraya AMRANI-MEKKI** (2002) souligne pertinemment la nécessité de cette régulation conjointe en ces termes :

> *« La solution d'une parfaite adéquation du temps de la procédure aux différents impératifs qui s'y rejoignent est une négociation du temps de la procédure. Un temps négocié est un temps auquel tous les acteurs du procès ont participé mais, surtout, un temps prévisible qui permet une meilleure acceptation et perception du temps de la procédure ».*

Le souci de prévisibilité du temps du procès s'est manifesté à travers la multiplication des contrats de procédure ou calendriers de procédure. Il est indéniable, au regard de l'expérience des juridictions d'autres pays tels la France, que **la pratique des calendriers de procédure** constitue une réponse efficace aux lenteurs des procédures. Le Sénégal a récemment connu une évolution législative en ce sens en instituant la pratique des calendriers de mise en état par le décret n°2013-1071 du 06 août 2013 modifiant le décret n°64-572 du 30 juillet 1964 portant code de procédure civile.

Les calendriers de procédure prévoient la date des échanges de conclusions, de la communication des pièces, de la clôture des débats, voire même la date du jugement.

Dans le cadre de la procédure à jour fixe, il pourrait être prévu que les avocats, désireux de plaider le jour même de l'audience fixe, fassent une déclaration commune en ce sens. A défaut, et seulement en cas de nécessité, le calendrier prévoirait un aménagement du « délai nécessaire à la communication des pièces ». On pourrait par exemple prévoir que ce délai n'excèderait pas quinze (15) jours.

Pendant ce délai, les parties communiqueraient entre elles les pièces qu'elles évoquent à l'appui de leurs prétentions, à charge pour elles de déposer au greffe de la juridiction la preuve de la communication desdites

pièces à la partie adverse. Etant donné qu'en procédure à jour fixe, l'assignation est délaissée avec signification des pièces du demandeur, il s'agirait essentiellement des pièces qu'entend invoquer la défense ; ce qui conforte, de notre point de vue, le fait que le délai de quinze (15) jours suffirait à mettre le dossier en état.

Le recours au calendrier de procédure pourrait être généralisé dans le cadre d'un protocole de procédure ou une convention conclue entre la juridiction et l'Ordre des Avocats inscrits au Barreau du Bénin.

L'œuvre de justice ne peut ignorer l'apport capital des nouvelles technologies dans le management d'une structure et la gestion efficiente du temps. Ainsi, **le recours à ces technologies devrait être encouragé pour la communication des pièces par voie électronique.**

Au demeurant, l'augmentation du contentieux commercial appelle subséquemment **une augmentation du nombre des chambres commerciales**. Enfin, la création d'une section commerciale ne saurait constituer une solution définitive à la gestion optimale des contentieux commerciaux. Il faudrait à moyen terme, envisager une réforme de la loi portant organisation judiciaire au Bénin afin **d'instituer les Tribunaux de Commerce.**

B-Approches de solutions au problème de la disparité de la jurisprudence sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur

Une harmonisation de la jurisprudence allant dans le sens de l'adoption quasi systématique de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel constituerait certainement une avancée dans le règlement efficace des procédures de résiliation de bail. Une

décision de justice devrait avoir pour effet de rendre à chacun ce qui lui est dû. Et une exécution différée des décisions prononçant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur ne remplit certainement pas cet objectif. En effet, les délais des voies de recours ordinaires ainsi que leur exercice étant suspensifs, le bailleur qui a obtenu la résiliation du bail se voit tout de même dans l'obligation de tolérer la présence du locataire indélicat dans ses locaux, le temps de voir la décision passer en force de chose jugée. A défaut donc de force exécutoire de la décision, il ne peut procéder à l'expulsion forcée du locataire, à moins que celui-ci ne s'exécute volontairement. De même, le bail étant rompu, il ne peut non plus percevoir des loyers auprès de son ancien locataire devenu un occupant sans titre ni droit. Il ne pourra rentrer en possession effective de ses droits qu'en introduisant une nouvelle instance en paiement d'indemnités d'occupation, avec tout ce qu'un procès implique en termes de coût et de temps ou tout simplement y renoncer. Dans ces conditions, la décision de justice qui ne serait pas assortie de l'exécution provisoire s'apparenterait à une ''victoire à la Pyrrhus''.

L'éradication du problème de la disparité de la jurisprudence nécessite le passage d'une conception individualiste de l'acte de juger à la reconnaissance de l'importance d'un travail en équipe des juges. Comme le souligne le rapport Delmas-Goyon, *« il a été maintes fois constaté que les juges ont une conception trop individualiste qui les incite à ne pas suffisamment s'ouvrir aux autres des difficultés qu'ils rencontrent »*.

Il faudrait donc **préconiser l'utilisation, par les juges des chambres commerciales, d'un espace partagé sur un serveur informatique contenant les documents utiles à la conservation de la mémoire collective.** Ces documents peuvent consister en des trames de décisions utilisées dans les contentieux répétitifs, des éléments de doctrine et de jurisprudence retenus par

les juges lors de leurs recherches, des décisions et rapports utiles à la compréhension de la jurisprudence de la section commerciale, etc.

Toutefois, ce cadre virtuel d'échanges est loin d'être suffisant. **Il serait nécessaire en outre que soient effectivement tenues des réunions régulières de la section commerciale aux fins d'entretenir un dialogue entre juges et construire une dynamique propice au travail en équipe.** Ces réunions, quoique déjà prévues par l'article 6 de l'ordonnance n°31/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 portant création d'une section commerciale, ont du mal à être effectivement tenues. Or, la réunion se trouve être un des impératifs de la communication interne au sein d'une structure, un facteur d'efficacité. Cette importance de la réunion est si fortement perçue par les sociétés anciennes de nos pays qu'elle a généré cet adage en langue *talè*: ***''e dou gan thininoun dé bônonlô, edouvitoukouin yi gbannin !''***. Ce qui signifie : le grand village qui ne se réunit pas, c'est un petit village qui le détruit[20].

Enfin, il serait important de **faire connaître au public la jurisprudence des chambres commerciales** au moyen de publications de chroniques de jurisprudence dans des revues de droit ou à travers le site internet www.jurisprudencebenin.org. Ce site internet a été créé en 2007 dans le souci d'aider les professionnels du droit à accéder à l'information juridique à partir d'une source centrale et structurée. Il est le fruit d'une collaboration entre le Ministère en charge de la Justice au Bénin, l'Agence Canadienne de Développement International et l'entreprise canadienne de consultants en technologies UNIVERTIC SOLUTIONS. Cependant, il faut déplorer que cette excellente initiative n'ait pas résisté à l'effet parfois corrosif du temps

[20] GAGLOZOUN, A., (2013) : **« Techniques de conduite de réunion et gestion du temps »**, Mimographe, Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature : le *talè* est une langue dérivant de l'*adja*, parlée au sud ouest du Bénin, dans les villages situés le long du fleuve Mono notamment.

sur la bonne volonté. En effet, les dernières publications sur ce site remontent à 2007!

Cette diffusion aiderait non seulement à accroître la visibilité du travail, des efforts réalisés par la juridiction en termes de qualité des décisions de justice mais également à entretenir le dialogue entre la justice et les justiciables, dialogue nécessaire à la confiance de ces derniers en la justice. Ainsi, pour emprunter les propos du Professeur **Jean DANET**, la justice ne devrait pas travailler *« comme une taupe, chaque décision faisant figure d'un petit cône signalant son activité quasi souterraine et myope ».*

II-Conditions de mise en œuvre des approches de solutions

Si la formulation des approches de solutions peut constituer une bonne initiative, à elle seule elle ne peut suffire. Il faut, en outre, que soient suggérées des conditions de mise en œuvre effective de ces solutions pour un règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.

En premier lieu, des réformes efficaces de l'institution judiciaire ne peuvent avoir lieu sans réelle volonté politique. Or, celle-ci fait malheureusement souvent défaut dans bon nombre de nos pays où la justice est le parent pauvre de l'Etat (**A. MBARGA**, 2013, p.47). Les tribunaux n'étant souvent pas la priorité de leur ministère de tutelle, ils ne sont pas suffisamment pourvus en ressources humaines, financières et matérielles. On peut donc être d'avis avec le doyen **Jacques NORMAND** (2000, p.438) lorsqu'il affirme :

> *« Sans apport de moyens nouveaux, de moyens matériels, de moyens humains, et sans volonté politique de les appliquer à bon escient, l'on continuera longtemps encore à s'extasier devant la richesse des procédés d'accélération mise en œuvre et à se lamenter de la modestie de leurs résultats ».*

Nous pouvons donc formuler les suggestions ci-après à l'endroit du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme :

- accroître le recrutement de magistrats, de greffiers et autres personnels judiciaires ;
- doter suffisamment les cabinets des juges et le greffe en matériel informatique performant et assurer son renouvellement à bonne date ;
- organiser des formations sur les nouvelles technologies au profit des magistrats et des greffiers ;
- relancer les activités du site www.jurisprudencebenin.org et assurer son entretien effectif.

L'augmentation des moyens mis à la disposition des juridictions devrait sans nul doute s'accompagner de la mise en œuvre effective de la responsabilité des magistrats pour les manquements à leur devoir de diligence. En effet, s'il est certain que bon nombre de magistrats font tout leur possible, avec les moyens de bord, pour rendre la justice de manière efficace et dans des délais raisonnables, il n'en demeure pas moins vrai que les cas de paresse avérée sont légion au sein du corps de la magistrature.

Par ailleurs, certaines des approches de solutions formulées intéressent au plus haut point le président du TPIPCC. En effet, il lui revient d'impulser la dynamique de célérité au sein de la juridiction à travers la négociation et la conclusion d'une convention de procédure avec l'Ordre des Avocats inscrits au Barreau du Bénin.

En outre, conformément à l'article 6 de l'ordonnance n°31/2014/PTPIPCC du 04 avril 2014 portant création de la section commerciale, c'est lui qui convoque la réunion mensuelle de ladite section. Il est donc le garant de sa tenue effective. L'organisation d'une réunion doit tenir compte des facteurs tenant au jour, à l'heure, à la durée de la réunion

voire à son cadre physique ainsi qu'à la disponibilité des participants et à l'utilité même de la réunion. Ainsi, la tenue de réunions mensuelles d'au moins 1h à 1h30, programmées en tenant compte des jours d'audience des chambres commerciales, ne serait certainement pas incompatible avec l'emploi du temps de chaque juge. Ces réunions devront avoir un ordre du jour bien déterminé, être conduite dans une approche de discussion interactive entre les participants et, à leur issue, des comptes-rendus succincts pourraient être établis. Etant généralement de type réunion de prise de décision, un agencement de la salle de style salle de conférence serait préférable pour favoriser un climat de convivialité.

A l'issue des précédents développements, nous pouvons maintenant dresser le tableau de synthèse de l'étude (TSE), tableau récapitulatif de toute l'étude, partant de la problématique aux propositions de solutions d'éradication des causes réelles des problèmes relevés, en passant par la fixation des objectifs, la formulation des hypothèses et l'établissement du diagnostic.

Tableau n°8: tableau de synthèse de l'étude (TSE)

NIVEAU D'ANALYSE	PROBLEMATIQUES	OBJECTIFS	CAUSES REELLES	DIAGNOSTICS	SOLUTIONS
GENERAL	**Problème général** Le règlement peu efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel	**Objectif général** Contribuer au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel.			
SPECIFIQUE	**Problème spécifique n°1** Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel	**Objectif spécifique n°1** Suggérer les conditions d'une meilleure maîtrise du temps du procès par le juge, avec le concours des parties, en vue de régler dans un bref délai les procédures de résiliation de	**Cause réelle/PS1** La mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.	**Elément de diagnostic1** Le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel est dû à la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe.	➢ L'instauration de la pratique des calendriers de procédure ; ➢ La conclusion entre le TPIPCC et l'Ordre des Avocats inscrits au Barreau du Bénin, d'une convention de procédure portant sur l'amélioration du déroulement des audiences commerciales ; ➢ L'encouragement du recours aux nouvelles technologies pour la dématérialisation des procédures

		bail à usage professionnel.			et la communication des pièces par voie électronique ; ➢ L'augmentation du nombre de chambres commerciales au TPIPCC ; ➢ La création, à moyen terme, des Tribunaux de Commerce ; ➢ La préconisation de l'utilisation, par les juges des chambres commerciales, d'un espace partagé sur un serveur informatique contenant les documents utiles à la conservation de la mémoire collective de la section commerciale; ➢ La tenue effective et régulière des réunions de la section commerciale aux fins d'entretenir un dialogue entre juges et construire une dynamique propice au travail en équipe ; ➢ La diffusion de la jurisprudence des chambres commerciales du TPIPCC au moyen de publications dans des revues de droit ou sur le site internet www.jurisprudencebenin.org.
	Problème spécifique n°2 La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur.	**Objectif spécifique n°2** Mettre en relief l'intérêt d'une jurisprudence harmonisée sur la question de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion du preneur, suggérer les conditions d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.	**Cause réelle/PS2** Le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.	**Elément de diagnostic 2** La disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur est due au défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires.	

CONCLUSION

Le rôle du juge en tant qu'acteur de la régulation des activités économiques ne cesse de croître. Il est donc important que ce dernier prenne conscience de l'influence de son office sur l'attractivité économique de son pays. Aussi, afin de garantir la sécurité judiciaire favorable à l'encouragement de l'investissement et à l'essor des activités économiques, doit-il rendre des décisions de qualité, dans des délais tout au moins raisonnables, à défaut de délais plus brefs.

Dans la pratique, cette prise de conscience n'est pas encore tout à fait optimale, des efforts restent à faire de la part des juges. En effet, nous avons constaté au cours de notre stage, un respect relatif par ces derniers de leur obligation de diligence voire de promptitude telle qu'exigée en matière de résiliation de bail à usage professionnel et de surcroît, dans le cadre de la procédure à jour fixe. De même, il a été relevé des disparités de jurisprudence, notamment sur l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel, et donc une certaine imprévisibilité des décisions de justice, facteur d'insécurité judiciaire.

Ces observations ont conduit à la formulation de la problématique de l'efficacité du règlement des procédures de bail à usage professionnel. Si le manque de célérité demeure le principal reproche fait à la justice, il faut cependant nuancer le mythe de la lenteur des procédures. En effet, elle n'est pas confirmée dans toutes les procédures[21] et est le plus souvent motivée par le souci de garantir les droits de la défense (**S. AMRANI-MEKKI**, 2002, p.35).

Ainsi, pour concilier l'objectif de célérité et le respect des droits de la défense, des propositions ont été faites tendant à une meilleure maîtrise du

[21] Voir à cet effet le tableau n°1

temps du procès par le juge avec le concours des parties, notamment par l'instauration de la pratique des calendriers de procédure et leur généralisation à travers la conclusion de protocoles de procédure entre les juridictions et le Barreau national. L'objectif de célérité pourrait également être atteint au moyen de l'encouragement au recours aux nouvelles technologies pour la dématérialisation des procédures et la communication des pièces par voie électronique, l'augmentation du nombre de chambres commerciales au TPIPCC et la création, à moyen terme, des Tribunaux de Commerce.

Par ailleurs, la nécessité d'une harmonisation de la jurisprudence sur l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de résiliation de bail à usage professionnel a été démontrée. Cette harmonisation serait rendue possible par la préconisation de l'utilisation, par les juges des chambres commerciales, d'un espace partagé sur un serveur informatique contenant les documents utiles à la conservation de la mémoire collective de la section commerciale, la tenue effective et régulière des réunions de la section commerciale aux fins d'entretenir un dialogue entre juges et construire une dynamique propice au travail en équipe, la diffusion de la jurisprudence des chambres commerciales du TPIPCC.

Au terme de cette étude, nous pouvons retenir que l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel réside essentiellement dans le fait que les décisions en la matière soient effectivement rendues dans un bref délai et assorties de l'exécution provisoire, surtout dans le contexte de nos pays où l'exécution des décisions de justice demeurent un véritable problème.

Au-delà, l'efficacité du règlement des procédures de résiliation de bail à usage professionnel devrait également être envisagée sous l'angle d'une meilleure protection de la propriété commerciale du preneur au bail. Le bail étant un élément de stabilité du fonds de commerce, sa rupture devrait

intervenir sous des conditions plus rigoureuses[22]. Les futures réformes législatives du droit commercial général pourraient prévoir, par exemple, une tentative de conciliation préalable du bailleur et du preneur, une appréciation rigoureuse par la juridiction compétente de la gravité de la faute justifiant la demande en résiliation, la prise en compte de la bonne foi du locataire, la possibilité pour le juge de suspendre l'effet de la clause résolutoire et de reporter l'exigibilité de la dette en accordant au locataire un délai de grâce.

[22] De nombreux jugements se limitent à souligner que le non paiement des loyers est une cause péremptoire de résiliation du bail pour conclure à la rupture du lien contractuel.

BIBLIOGRAPHIE

I- OUVRAGES

- AMRANI-MEKKI, S., (2002) : ***« Le temps et le procès civil »***, Nouvelle bibliothèque de thèses, Dalloz ;
- ASTEGIANO-LA RIZZA, A., P. COLOMER, C. DENIZOT, M.P. DUMONT-LEFRAND, J.P. MAUBLANC, F. REILLE, A. REYGROBELLET, F. SCHMIT (2010) : *« **Droit et pratique des baux commerciaux »***, 3ème édition, Dalloz ;
- AUQUE, F., (1996) : ***« Les baux commerciaux, théorie et pratique »***, LGDJ ;
- BLERY, C., (2000) : ***« L'efficacité substantielle des jugements civils »***, LGDJ ;
- CARBONNIER, J., (2004) : ***« Droit civil, les biens, les obligations »***, PUF ;
- COLLART DUTILLEUL, F., et P. DELEBECQUE (2011) : ***« Contrats civils et commerciaux »***, 9ème édition, Dalloz ;
- CORNU, G., (2011) : ***« Vocabulaire Juridique »***, Association Henri CAPITANT ;
- DIDIER, P., et P. DIDIER (2005) : ***« Droit commercial »***, tome 1, Economica ;
- ESTOUP, P. (1998) : *« **La pratique des procédures rapides »***, Litec ;
- GUINCHARD, S., F. FERRAND, C. CHAINAIS (2013): ***« Procédure civile »***, 3ème édition, Dalloz ;
- LEMAIRE, M., (1956): ***«Répertoire de procédure civile et commerciale. »***, Paris, Encyclopédie Dalloz ;
- NORMAND, J., (2000) : **« Les facteurs d'accélération de la procédure civile »** *in Mélanges P. DRAI*, Dalloz ;

- RAU, E. (1965) *:« Le président du tribunal de grande instance »*, L.G.D.J ;
- SUN TZU, (2000) : ***« L'art de la guerre »***, Hachette ;
- TERRE, F., P. SIMLER et Y. LEQUETTE (2009) : ***« Droit civil, les obligations »***, 10ème édition, Dalloz.

II- LOIS ET REGLEMENTS

- O.H.A.D.A. (2012): Traité et Actes uniformes commentés et annotés, Juriscope, 4ème édition ;
- Loi n°51-83 du 21 avril 1983 portant Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière en République du Congo ;
- Loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin ;
- Loi n° 2008-07 du 28 février 2011 portant Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;
- Décret n°2013-1071 du 06 août 2013 modifiant le décret n°64-572 du 30 juillet 1964 portant Code de procédure civile en République du Sénégal.

III- WEBOGRAPHIE

- AMRANI-MEKKI, S., (2008) : **« Le principe de célérité »**, *Revue française d'administration publique, n°125,* www.cairn.info;
- CIAUDO, A., (2009) : **« La maîtrise du temps en droit processuel »**, www.jurisdoctoria.net;
- DELMAS-GOYON, P., (2013) : **« Le juge du 21ème siècle »,** www.justice.gouv.fr/.../rapport_dg_2013;
- MAGENDIE, J-C., (2004) : **« Célérité et qualité de la justice – la gestion du temps dans le procès »**, www.ladocumentationfrancaise.fr;

- MBARGA, A., (2013) : **« Pour la généralisation des tribunaux de commerce dans la zone OHADA et l'adoption d'un Acte Uniforme portant organisation des juridictions et de la procédure commerciales »,** www.biblio.ohada.org ;
- OUATTARA, A., (2002) : **« L'expulsion du preneur en vertu d'un bail commercial : compétence du juge des référés-expulsion ou compétence du juge du fond ? »**, www.ohada.com/ohadata D-02-22;
- TOURE, P.A., (2012) : **« Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail à usage professionnel dans l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 »**, www.ohada.org**.**

ANNEXES

- Annexe n°1 : Ordonnance n°31/2014/PTPIPCC portant création d'une section commerciale au tribunal de première instance de première classe de Cotonou ;

- Annexe n°2: Questionnaire d'enquête ;

- Annexe n°3 : Proposition de convention de procédure entre le TPIPCC et le Barreau du Bénin aux fins d'améliorer le déroulement de l'audience commerciale.

Annexe n°1

Nath-2014
REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COTONOU

TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE PREMIERE
CLASSE DE COTONOU

CABINET DU PRESIDENT

PRESIDENCE DE LA COUR D'APPEL
DE COTONOU
SECRETARIAT
Arrivée le 08 AVR 2014
Enrég. Sous le N° 328

ORDONNANCE N° 31/2014/PTPIPCC

PORTANT CREATION D'UNE SECTION COMMERCIALE AU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE PREMIERE CLASSE DE COTONOU.

Nous, **Euloge AKPO**, Président du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou;

Vu l'article 39 de la loi N°2001-37 du 27 Août 2002, portant organisation judiciaire en République du Bénin ;

Vu l'article 5 de la Loi N°2001-35 du 21 Février 2003 portant statut de la magistrature béninoise ;

Vu la loi N°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Vu l'ordonnance portant organisation, répartition des chambres et emploi des salles d'audience au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou en date du 04 avril 2014 ;

Vu le décret n° 2014-192 du 13 mars 2014 portant nomination de magistrats au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou;

Vu les procès – verbaux d'installation de magistrats au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou en date du 26 mars 2014 ;

Vu les nécessités de service ;

Article 1er : Il est créé au sein du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou, **une section commerciale chargée du jugement des litiges dans les affaires commerciales,** telles qu'elles sont définies à l'article 772 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Article 2 : La section commerciale est composée de :

1- Euloge AKPO, président du tribunal ;

2- William KODJOH-KPAKPASSOU, juge au tribunal ;

3- Maximilien KPEHOUNOU, juge au tribunal ;

4- Cosme AHOYO, juge au tribunal.

Article 3 : Les audiences des chambres de la section commerciale sont celles définies dans l'ordonnance portant organisation, répartition des chambres et emploi des salles d'audience au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou.

Article 4 : Les membres de la section commerciale s'appliqueront à mettre en œuvre les dispositions du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes dans la gestion des procédures, en vue d'un dénouement diligent des affaires commerciales.

Article 5: En cas de besoin, les affaires relevant de la section commerciale seront jugées par une composition collégiale pouvant comprendre l'un ou plusieurs des juges dont les noms suivent : Michel ADJAKA, Christian ADJAKAS, Gilbert TOGBONON, Ambroise ADJIBOYE, Sandrine Muriel T. MONGBO et Kobayé Edibayo Joanna Carmelle DASSOUNDO.

Article 5 : Les membres de la section commerciale se réuniront une fois par mois, sur convocation du Président du Tribunal, en vue d'examiner les questions relatives à la justice commerciale au sein du tribunal notamment, l'harmonisation des pratiques et de la jurisprudence commerciale, le règlement sans retard des affaires commerciales, l'effectivité de l'application des règles de bonne justice (procès équitable) et l'étude de toutes difficultés concernant la justice commerciale.

Donnée en notre Cabinet au Palais de Justice.

Cotonou, le 04 avril 2014

Rép. du Bénin - Tribunal de 1ère Instance de Cotonou - LE PRESIDENT

Euloge AKPO.-

2

Annexe n°2

QUESTIONNAIRE

Le présent questionnaire est conçu dans le dessein de réaliser une recherche-diagnostic dans le cadre de notre mémoire de fin de formation au cycle 2, filière magistrature de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM), portant sur le thème : **«Contribution au règlement efficace des procédures de résiliation de bail à usage professionnel».**

Vos réponses à ce questionnaire constitueront votre apport à la réussite de notre étude.

Merci pour votre contribution !

Profession ou qualité : ----------

Veuillez répondre aux questions ci-après en cochant la case correspondante.

1- Quelle est, selon vous, la cause du non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel?

- la mauvaise application des dispositions relatives à la procédure à jour fixe ☐
- les manœuvres dilatoires des parties au procès ☐
- autres (à préciser)…… ☐

2- Qu'est-ce qui explique, selon vous, la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur?

- le défaut d'effectivité d'un cadre d'échanges entre magistrats des chambres commerciales sur l'harmonisation des pratiques judiciaires ☐
- l'affirmation malencontreuse de leur indépendance par les juges ☐
- autres (à préciser)…… ☐

Observations et suggestions :----------

Annexe n°3[23]

Convention destinée à améliorer le déroulement des audiences devant les chambres commerciales du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou

Entre les soussignés,

Le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou,

Représenté par Monsieur Euloge AKPO, Président

Et

L'Ordre des Avocats inscrits au Barreau du Bénin,

Représenté par Maître Cyrille DJIKUI, Bâtonnier

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Les Juges animant les chambres commerciales au Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou et les Avocats inscrits au Barreau du Bénin, soucieux d'améliorer le déroulement des audiences ordinaires et à jour fixe, ont, après concertation, élaboré la présente convention de procédure dans le but :

[23] **Source :** Modèle de protocole de procédure conclu entre le Tribunal de Commerce de Caen et l'Ordre des Avocats du Barreau de Caen.

- de conduire la mise en état des dossiers dans des délais raisonnables afin de réduire le délai entre la première audience à laquelle une affaire est appelée et celle à laquelle elle est plaidée,
- de tenir compte des contingences liées à la communication des pièces entre les parties, ainsi qu'à l'instruction du dossier dans le respect du principe du contradictoire, et éventuellement, à la recherche d'un accord en vue d'une transaction,
- de régler les procédures à jour fixe dans les plus brefs délais,
- de réduire le nombre de dossiers renvoyés.

1- Procédure ordinaire

En règle générale, il sera, pour chaque affaire, recouru à un calendrier de procédure établi entre les parties et le tribunal.

Lors de l'audience de première évocation, si toutes les parties sont présentes ou représentées, le tribunal invite les parties à adopter un calendrier de procédure visant à organiser la mise en état du dossier et fixer des dates limites pour les divers échanges que les parties s'obligent à respecter.

L'affaire est dès lors renvoyée à une audience à l'occasion de laquelle le tribunal pourra prendre note de la clôture de la mise en état et décider d'un renvoi à bref délai à une audience de plaidoiries.

Le tribunal fixe, en accord avec les parties, une date limite pour chacune des étapes suivantes :

Etapes	Délais
Echanges entre les parties	4 à 6 semaines
Date limite des échanges entre les parties	2 semaines
Audience de clôture de la mise en état	1 semaine
Audience de plaidoiries	2 semaines
Date prévisible du jugement (éventuellement)	4 à 6 semaines
Total	13 à 17 semaines

En cours de mise en état, si l'une des parties ne respecte pas les délais fixés, la partie adverse pourra saisir le tribunal pour un rappel de l'affaire dans les plus brefs délais. Le tribunal pourra alors prononcer la radiation de l'affaire si le retard est imputable au demandeur, ou fixer une audience de plaidoiries si le retard résulte du fait du défendeur.

De même, si une conciliation intervient en cours d'instance, ou si une intervention d'un tiers ou une mesure d'instruction s'avère nécessaire, les parties pourront s'adresser au tribunal pour voir prononcer un désistement, ou solliciter un aménagement des délais.

A l'audience de clôture de la mise en état, le tribunal constatera que les différentes pièces ont été échangées dans le respect des délais fixés par le calendrier de procédure et que l'affaire est en état d'être plaidée. Les parties devront déposer leurs dossiers contenant les pièces numérotées et classées chronologiquement. Ensuite, le renvoi à l'audience de plaidoiries sera prononcé.

A l'audience de plaidoiries, les parties devront se munir de leurs notes de plaidoiries. Aucune pièce ou note ne pourra être reçue postérieurement à l'audience de plaidoirie. Les parties pourront, en plus des pièces et notes versées au dossier, remettre au tribunal une copie de leurs notes de plaidoiries sur un support électronique (compact disc, clé usb, etc)

2- Procédure à jour fixe

Le jour de l'audience à jour fixe, les parties peuvent convenir de plaider le dossier immédiatement. A défaut d'un accord entre les parties, et si le tribunal l'estime nécessaire, il pourra impartir aux parties un délai n'excédant pas quinze (15) jours aux fins d'échanger les pièces qu'elles entendent invoquer à l'appui de leurs prétentions. Il prononcera ensuite le renvoi de la cause à l'audience de clôture de la mise en état.

A l'audience de clôture de la mise en état, le tribunal constatera que les parties ont accompli les diligences dans le respect du délai fixé et que l'affaire est en état d'être jugée. Dans tous les cas, le tribunal déclarera l'instruction close et fixera la date de l'audience à, au plus, une semaine. L'audience pourra être tenue le jour même.

Les débats clos, l'affaire sera mise en délibéré pour jugement être prononcé au plus tard dans les trente (30) jours qui suivront.

La présente convention fera l'objet d'une diffusion à l'ensemble des avocats du Barreau du Bénin, à l'initiative de Monsieur le Bâtonnier.

Fait à Cotonou,

Le …….2014

Pour le Tribunal de Première Instance	Pour l'Ordre des Avocats du
De Première Classe de Cotonou	Barreau du Bénin
Monsieur Euloge AKPO	Maître Cyrille DJIKUI
Président	Bâtonnier

TABLE DE MATIERES

IDENTIFICATION DU JURY ii
DEDICACES iv
REMERCIEMENTS v
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS vi
LISTE DES TABLEAUX vii
RESUME viii
SOMMAIRE xii
INTRODUCTION 1
CHAPITRE PREMIER : CADRE INSTITUTIONNEL ET PHYSIQUE DE L'ETUDE, OBSERVATIONS DE STAGE ET CIBLAGE DE LA PROBLEMATIQUE 4
SECTION 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude et observations de stage 5
PARAGRAPHE 1 : Cadre institutionnel et physique de l'étude 5
I-Cadre institutionnel de l'étude : la Cour d'appel de Cotonou 6
A- Les différentes chambres de la Cour d'appel de Cotonou: 7
B- Le parquet général 8
C- Le greffe 9
II-Cadre physique de l'étude : le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Cotonou 10
A-Le siège: 10
B-Le parquet près le TPIPCC 13
C-Le greffe : 15
PARAGRAPHE 2 : Observations de stage 16
I-Etat des lieux du fonctionnement des chambres commerciales 16
II-Inventaire des éléments de l'état des lieux 22
A-Les atouts 23
B-Les faiblesses 23
SECTION 2 : Ciblage de la problématique de l'étude 24
PARAGRAPHE 1 : Choix de la problématique et justification du sujet 25
I-Regroupement des problèmes par centres d'intérêt : 25
II-Choix de la problématique de l'étude et justification du sujet 28
PARAGRAPHE 2 : Spécification et vision globale de résolution de la problématique retenue 30
I-Spécification de la problématique retenue 30
II-Vision globale de résolution de la problématique spécifiée 31
A-Vision globale de résolution du problème général 31

B-Vision globale de résolution des problèmes spécifiques 32
1-Approche générique liée au problème spécifique n°1 32
2-Approche générique liée au problème spécifique n°2 33
C-Synthèse des approches génériques identifiées et séquences de résolution de la problématique 34
1-Synthèse des approches génériques retenues 34
2-Séquences de résolution de la problématique 34
CHAPITRE SECOND : DU CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE AUX CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS POUR UN REGLEMENT EFFICACE DES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL 36
Section 1 : Cadre théorique et méthodologique de l'étude 37
PARAGRAPHE 1 : Des objectifs à la revue de littérature 37
I-Fixation des objectifs de l'étude, identification des causes et formulation des hypothèses 37
A-Fixation des objectifs de l'étude 37
B-Identification des causes plausibles, formulation des hypothèses liées aux différents problèmes en résolution et construction du tableau de bord de l'étude (TBE) 38
1-Identification des causes et hypothèses liées au problème spécifique relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai 39
2-Identification des causes et hypothèses liées au problème spécifique relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur 40
II-La revue de littérature 44
A-Point des connaissances sur l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel 44
B-Point des connaissances sur la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail à usage professionnel et ordonnant l'expulsion du preneur 46
PARAGRAPHE 2 : Méthodologie de l'étude 48
I-Dimension empirique 48
A-Objectifs de la collecte des données 49
B-Cadre de l'enquête et population cible 49
C-Nature de la collecte des données 49
D-Echantillonnage 49
E-Spécification des données à mobiliser 50
F-Conception du questionnaire 50
G-Technique de dépouillement des données 50
H-Outils de présentation des données 50
II-Dimensions théoriques de la méthodologie adoptée 51

A-Choix théorique lié au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel 51

1-Présentation de la théorie retenue 51

2-Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel 51

B-Choix théorique lié au problème relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur 52

1-Présentation de la théorie retenue 52

2-Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème relatif à la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur 52

SECTION 2 : Des enquêtes de vérification des hypothèses aux approches de solutions et les conditions de leur mise en œuvre 53

PARAGRAPHE 1: Enquêtes et vérification des hypothèses 53

I-Conditions de l'enquête 53

A-Préparation et réalisation de l'enquête 53

B-Difficultés rencontrées et limites des données 54

II-Analyse des résultats de l'enquête et vérification des hypothèses 54

A-Présentation et analyse des résultats de l'enquête 54

1-Sur le non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel 54

2-Sur la disparité de la jurisprudence du TPIPCC sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur 56

B-Vérification des hypothèses et établissement des diagnostics 57

1-Vérification des hypothèses 57

2-Etablissement des diagnostics 58

PARAGRAPHE 2 : Approches de solutions et conditions de leur mise en œuvre 59

I-Approches de solutions 59

A-Approches de solutions au problème relatif au non respect de l'obligation faite à la juridiction compétente de statuer à bref délai en matière de résiliation de bail à usage professionnel 59

B-Approches de solutions au problème relatif à la disparité de la jurisprudence sur l'exécution provisoire des décisions prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du preneur 61

II-Conditions de mise en œuvre des approches de solutions 64

CONCLUSION GENERALE 69

BIBLIOGRAPHIE 72
ANNEXES 75
TABLE DE MATIERES 84