KIT DE BIENVENUE Sommet d'experts sur les baux Ohada 2017

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

TABLE DES MATIERES

- **Introduction** **P . 3**

- **Quelques profils de locataires et de bailleurs à éviter ou requérant votre vigilance** **P . 4**

- **Ce « petit détail » peut valoir son pesant d'or dans vos baux à usage professionnel en zone Ohada** **P . 8**

- **Y aviez-vous pensé ?** **P . 9**

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

INTRODUCTION

Ohadalegis, site de droit des affaires des pays d'Afrique francophone en ligne depuis près de 15 ans inaugurera en 2017 une nouvelle formule d'acquisition des savoirs et connaissances professionnels en ligne : les Sommets d'Experts.

Ce Kit de Bienvenue vous est offert en prélude au premier Sommet à intervenir en 2017 : le Sommet d'experts sur les baux à usage professionnel en zone Ohada. Il est gratuit et ne peut faire l'objet de vente.

Vous pouvez voir la présentation de cette formule et du Sommet des baux en cliquant ici.

Bonne lecture !

Me Mandessi Bell Evelyne
Avocate, Consultante
Auteur de Ohadalegis
Initiatrice des Sommets en ligne Ohadalegis et auteur de ce Kit

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

QUELQUES PROFILS DE LOCATAIRES ET DE BAILLEURS A EVITER OU REQUERANT VOTRE VIGILANCE

Ci-après, sont présentés quelques exemples de profils de locataires et de bailleurs à éviter ou requérant votre vigilance ….

QUELQUES PROFILS DE BASE DE MAUVAIS LOCATAIRES
LES CONTREVENANTS AUX REGLES Ils savent qu'ils ont signé un bail incluant des règles à respecter, mais après avoir apposé leur signature, ils deviennent amnésiques et ne respectent plus grand-chose. Pour certains, il s'agit d'irresponsabilité ou de négligences propres à leur fonctionnement : par exemple, ils n'ont pas pris la peine de lire le contrat. Pour d'autres, ce sera plutôt une stratégie … Les dégâts seront quasiment les mêmes pour le bailleur qui aura l'impression de parler russe à un interlocuteur s'exprimant exclusivement en anglais. Avec ce genre de locataires, tolérance zéro pour tout écart !
LES JONGLEURS Au cours du bail, au moment où cela les arrange, ils démarrent le jeu du chat et de la souris qu'ils cessent bien sûr lorsque les besoins à satisfaire sont les leurs. Pour tout ce qui doit être signé, la signature est toujours reportée jusqu'à la toute dernière minute. Quand vous les appelez, ils "vous rappellent très bientôt " mais ils ne donnent pas suite à vos appels téléphoniques ou vous rappellent bien après. Avec ce type de locataire, maintenir son taux d'adrénaline bas est tout un sport. A vous de voir si vous pouvez « tenir la route ».

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

LES MAUVAIS PAYEURS

Ils ont certes signé le bail, mais le respect des échéances de paiement sont pour eux le marathon des Jeux Olympiques. Avec eux, taux d'adrénaline haut garanti surtout si les loyers sont destinés à couvrir des besoins importants ou même vitaux pour vous, avec toutefois une différence entre deux profils : ceux qui paient avec retard et ceux qui ne paient pas ou plus.

Les mauvais payeurs patentés

Certains d'entre eux adossent purement et simplement leur stratégie sur une batterie d'alibis, passages difficiles de la vie, qu'ils se contentent de présenter au fur et à mesure : ici un problème médical les ayant laissés à sec après paiement des notes d'hôpital, là un deuil familial important etc. et parfois vous vous entendez tout simplement dire « qu'il a voyagé » …

De temps en temps, lorsque la mémoire flanche ou que cette gymnastique a été trop trépidante, le même alibi est re-servi à un intervalle pas si lointain, ce qui peut faire mourir l'oncle du village deux fois … Parfois, ces non-paiements sont le prélude à son prochain départ des lieux en catimini …
Après plusieurs vaines relances téléphoniques et autres tentatives de contact, vous allez devoir envisager de passer à la vitesse supérieure pour avoir un espoir de cadrer la situation.

Ceux qui paient avec retard

Contrairement aux précédents, ils paient effectivement les loyers, mais ne respectent pas les échéances, ce qui peut également vous déstabiliser si vous avez-vous-même des échéances à honorer ou des charges à couvrir à des moments précis.
Leurs causes de retard peuvent être diverses : oubli, prolongation d'absence qui ne vous est pas signalée ou incident ayant décalé un paiement attendu mais qui aurait tout de même pu être prévu etc.

S'ils sont moins nuisibles que les premiers, ils méritent toutefois d'être « tenus à la culotte » avec des schémas appropriés comme par exemple l'inclusion d'une pénalité de retard qui le ramènera à plus d'orthodoxie lorsqu'il aura payé cette pénalité deux ou trois fois…

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

QUELQUES PROFILS DE MAUVAIS BAILLEURS

. SON ALTESSE L'IRRESPONSABLE

Sa casquette de propriétaire – bailleur est l'alpha et l'oméga qui configure tous les contours du bail.

Soit sa tête a enflé compte tenu de cette qualité qu'il n'attendait pas, soit son tapis d'Ali baba sur lequel il s'est envolé depuis ne lui permet plus de voir « les choses de la terre » …

En fait, tout, ou presque, doit s'arrimer à cette donnée. Il n'a donc pas besoin de connaître les dispositions légales ou même les clauses qu'il a signées. Une fois la signature du bail intervenue et le local mis à disposition, la suite est le recouvrement des loyers. Ne lui demandez plus rien d'autre. Un problème porté à son attention est géré comme un mal de tête temporaire « qui va passer tout seul ».

Oubliant qu'il a signé un bail à usage professionnel dont il ne peut se défaire comme il veut, il pourra même parfois s'égarer à vous dire que si vous n'êtes pas content, il y a plein d'autres bailleurs …

Contrairement au bailleur filou, il est simplement paramétré par une irresponsabilité liée au statut susvisé et les négligences corrélatives. Il n'en n'est pas moins nuisible car si tout est parfait au démarrage du bail et reste exactement tel que jusqu'à la fin du bail, vous pouvez envisager de rester sur les lieux sinon … il vous faudra gérer votre tension en permanence …

. L' « ENQUIQUINEUR »

Il a bien signé le bail, mais il a du mal à se défaire de sa casquette de propriétaire-bailleur et il lui est donc difficile de matérialiser et respecter les lignes de démarcations liées à cette nouvelle situation ... en conséquence, il lui arrivera assez souvent de ne pas tenir compte de ces limites et d'être quelque peu intrusif.

Que cherche-t-il en fait ? Ce n'est pas toujours très clair et vous vous demanderez parfois s'il n'aurait pas eu intérêt à installer carrément une caméra de surveillance à distance pour lui éviter tout cela !

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

Vous avez intérêt à le « cadrer » assez vite en utilisant des formules et en mettant en place un modus vivendi approprié, sinon vous aurez beaucoup de mal à mener vos activités en toute tranquillité avec ce genre de personnes s'imposant dans votre espace vital.

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

CE « PETIT DETAIL » PEUT VALOIR SON PESANT D'OR DANS VOS BAUX A USAGE PROFESSIONNEL EN ZONE OHADA

_____

. La question de la propriété des modifications, aménagements ou embellissements dans les lieux loués à la fin du bail

De nombreux baux incluent des clauses indiquant les règles applicables lorsque le locataire effectue des aménagements ou des changements dans les lieux loués. Lorsque le bailleur accepte ces possibilités de modifications des lieux, il est ainsi souvent prévu que ces aménagements, ajouts ou modifications « deviendront de plein droit sa propriété » à la fin du bail quelquefois sans autre précision.

Il est toutefois primordial de préciser si ce sera « avec ou sans aucune indemnité », car au moment où les locataires indélicats ne veulent pas quitter les lieux qu'ils doivent libérer, ils trouvent toutes sortes d'alibis et l'alibi de cette absence de précision peut être utilisé pour réclamer un important dédommagement pour ce qui est ainsi laissé sur les lieux.

. La pénalité de retard à ajouter à vos clauses en cas de paiement tardif des loyers

Les bailleurs sont souvent confrontés au problème de paiement tardif des loyers mais continuent de ne pas prendre ce paramètre en compte de manière pertinente. Donc le locataire qui a pris l'habitude de verser les loyers en retard en déroulant chaque fois divers alibis est extrêmement à l'aise pour jouer ainsi avec votre argent.

Le droit Ohada des baux n'interdit pourtant nulle part de sanctionner de tels comportements. Prévoyez donc une pénalité de retard en cas de paiement tardif des loyers, ce qui remettra le locataire en ordre après le paiement d'une ou deux pénalités …

_____

Autant de « petits détails » précieux traités dans le Manuel pratique de gestion des baux à usage professionnel inclus dans le Kit du Sommet des baux.

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

Y AVIEZ-VOUS PENSÉ ?

. La qualité de la construction érigée par le locataire

Votre locataire va élever sur votre terrain pour ses activités une construction qu'il laissera à son départ.

Comment allez-vous être assuré de la qualité de cette construction si vous ne prévoyez rien dans votre contrat sur ce point ?

Autant de points traités dans le Manuel pratique de gestion des baux à usage professionnel inclus dans le Kit du Sommet des baux.

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés

Pour pouvoir profiter de l'ensemble de ces ressources du Sommet des baux (exposés, formations, documents téléchargeables), pensez à réserver votre Kit de participation dès à présent.

Réservation gratuite (dans la limite des places disponibles) en cliquant ici

Inscription dès à présent avec 20% de réduction et participation garantie en cliquant ici.

Partagez vos expériences sur le Blog du site en cliquant ici.

© Copyright Ohada Legis 2016. Tous droits réservés