

CHAIRE DE DYNAMIQUE SOCIALE (C.D.S)

MOUVEMENTS & ENJEUX SOCIAUX

Revue Internationale
des Dynamiques Sociales



WWW.MESRIDS.ORG
MAI - JUIN 2026
KINSHASA-R.D.C

M.E.S., n°154
Mai - Juin 2026



SOMMAIRE

- Sylvain Shomba Kinyamba, Kinshasa, imbrication entre hyper-religiosité et haute criminalité : dilemme, paradoxe ou double reconfiguration sociale ?1
- Eric Metho Nkayilu, Éducation non formelle des femmes handicapées en République démocratique du Congo : état des lieux et dynamiques d'autonomisation11
- Jean-Henri Lokoka Isekolo, Évaluation des compétences documentaires des étudiants des établissements d'enseignement supérieur et universitaire congolais17
- Exaucé Bumbakini Kubemba, Jocelyn Nappa Usatu, L'économie informelle dans la ville de Kinshasa : profil, défis et pistes de solution pour une formalisation de masse24
- Lumière Ingonda Yekombe, Efficacité de la politique budgétaire dans une économie vulnérable aux chocs exogènes : cas de l'économie congolaise38
- Roger Mbuyu Kimpesa Kasulo, Le développement Est-Asiatique : entre pragmatisme et singularité de l'État développeur.....47
- André Malangu Muabila, Le rôle de la cour de cassation en RD Congo : simple unification du droit ou pouvoir abstrait de création des normes ?.....56
- Mardoché Muwala Baluc, Sous-développement structurel et paradoxe du capital humain : analyse des indicateurs éducatifs en RD Congo64
- Benjamin Bakadisula Kangoma, Analyse critique sur les mécanismes de protection de la domanialité publique foncière et immobilière en droit congolais.....73
- Linda Bachunge Kambaza, Analyse de l'apport des entreprises du portefeuille de l'État à l'économie nationale : cas du Fonds de promotion de l'industrie80
- Michel Ilunga Lubela, Moïse Phanzu Phanzu, Comportements de citoyenneté organisationnelle et performance adaptative des enseignants de l'École conventionnée catholique Institut Malako87
- Félicien Lemba-Lemba Akela, Défis de la représentativité politique tribalo-ethnique en RD Congo au regard de la décentralisation et régionalisation de 2006.....95
- Mireille Nghowa Woso, De l'insécurité juridique de la garantie des soumissionnaires ou candidats (entreprises privées) dans la procédure d'attribution des contrats de partenariat public-privé.....103
- Dieudonné Loponde Wetchi, Taxe carbone et gouvernance forestière en RD Congo : analyse des enjeux du changement climatique dans la province du Maniema.....110
- Jolie Kapinga Tshibuabua, L'entrepreneuriat dans le bail à usage professionnel : nécessité d'un cadre juridique national efficace à l'éradication de l'informel en RD Congo.....118
- Dominique Musenga Biaya, La juridictionnalisation du droit communautaire africain : avancées et reculs.....123
- Joie Du Ciel Nkuna Musungay, La justiciabilité des décisions disciplinaires en droit congolais et comparé de la fonction publique.....131
- Joseph Momba Songo, La protection de l'employé domestique en droit du travail congolais.....137
- Pablo Mbutiwi Obwoy, La protection de l'enfant contre les actes de maltraitance en milieu familial en RD Congo.....145
- Bwangombo Andes, Le champ d'application personnel du SMIG en droit congolais : l'exclusion des agents non soumis au Code du travail153

– Joël Biaya Matamba, <i>Le fonds de garantie automobile comme mécanisme de responsabilité sans faute : contribution à la justice sociale et à la sécurité juridique en RD Congo</i>	159
– Stéphane Omba N'Sala, <i>Les contentieux fiscaux en droit positif congolais : cadre juridique du règlement des différends</i>	165
– Antoinette Kusu Dende-Osaku, Patience Kimvula Ya-Malosa, Valère Meya Nappa, <i>Pluralisme syndical en République démocratique du Congo : analyse de son impact sur la qualité de vie des travailleurs de la Société nationale d'électricité à Kinshasa</i>	178
– Martin Nlandu Phambu, Innocent Yere Apobe, Langi Sogena F-X, <i>Pratiques de contrôle de gestion et pérennité des institutions de microfinance à Kinshasa en RD Congo</i>	186
– Gaston Akaya Londola, Sylvain Shomba Kinyamba, <i>De la déperdition scolaire à Tshumbe : une lecture essentiellement qualitative</i>	194
– Joël Shiku Kamupunga, <i>Les limitations à la révision constitutionnelle et les théories révisionnistes en droit constitutionnel congolais</i>	202
– Chérubin Ebamba Ikoko, <i>Les regroupements politiques en République démocratique du Congo : de la bipolarisation à la pensée unique, un danger pour la démocratie</i>	211
– Augustin Owadi Djonga, <i>Management international et fiscalité en RD Congo : analyse des interactions, objectifs et défis d'un système intégré</i>	221
– John Kayembe Kiponga, Dieudonné Loponde Wetchi, <i>Souveraineté des États du Sud sur leurs ressources naturelles et environnementales comme patrimoine de l'humanité : regard sur la gestion des forêts du bassin du Congo</i>	227
– Dominique Musenga Biaya, <i>L'apport de la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples dans la consolidation de la démocratie en Afrique</i>	235
– Junior Xavier Mpasu Kampingidi, <i>L'exercice de la fonction consultative de la Cour internationale de justice en rapport avec la demande de réparation formulée par un État pour faits internationalement illicites commis par le personnel onusien : cas de l'incident de Kasindi en République démocratique du Congo (31 juillet 2022)</i>	241
– Yannick Mbombo Ngusu, <i>La révision constitutionnelle et les réformes institutionnelles pour la rationalisation des finances publiques en RD Congo : plaidoyer pour la suppression du Sénat et des assemblées provinciales</i>	247
– Fabrice Liomo Loliki, Trésor Mukenge Mudikolela, <i>Le Kenya : un acteur géopolitique face à la situation conflictuelle de la République démocratique du Congo</i>	253
– Fabrice Isangu Minya, <i>Les contraintes de la traduction audiovisuelle dans la promotion touristique : le cas d'une voix-off d'un documentaire touristique sur la grotte de Dimba à Mbanza-Ngungu</i>	258
– Beni Masisa Nzuzi, Tino Munkweme Kamoni, Macaire Mulopo, <i>Opportunités et contraintes de l'entrepreneuriat des jeunes dans la ville-province de Kinshasa : une étude exploratoire auprès des jeunes de la commune de Ngaba</i>	267
– Patience Wawa Mowu, <i>De l'efficacité du régime de l'affiliation en droit congolais de la famille : diagnostic critique et perspectives de redynamisation</i>	275
– Michel Poy Kasende, <i>Pratiques comptables informelles et performance économique des PME dans la province du Sankuru en RD Congo (2020-2025)</i>	281
– Junior Bukasa Mokomba, Alliance Kiaku Kavunzu, <i>Dépense publique et croissance économique : un examen par les composantes. Le cas de la République Démocratique du Congo de 2002 à 2025</i>	290
– Boniface Victor Bukasa Kabongo, <i>Le contrôle a priori des marchés publics en RD Congo : analyse des stratégies de contournement par les autorités contractantes</i>	298
– Pierre Edgar Omalufulu Nandjovu, Rodrigue Otshudi-A-Lombela, <i>Élites politiques et programmes publics en RD Congo : entre planification stratégique, contraintes de gouvernance et culture politique de responsabilité</i>	305

– Blaise Esinyalanga Olomi, <i>Les droits d’auteur face au plagiat dans les créations des arts plastiques contemporains</i>	312
– Pacifique Kubuya Ndoole, <i>Incubateurs de la récurrence des conflits armés dans la partie orientale de la RD Congo : étude axée sur le Nord-Kivu</i>	324
– Sylvanho Yan Mulumba, <i>Ouverture du contentieux constitutionnel aux décisions de justice</i>	337
– Voldi Lukanu Luanzambi, <i>Loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels en droit congolais : 10 ans après</i>	344
– Pierre Ndayi Ndayi, <i>L'application de la résolution 2719 (2023) du Conseil de sécurité : vers une nouvelle ère de coopération opérationnelle UA-ONU</i>	352
– Olivier Tombe Tombe, Florence Mbiya Muadi, Dieudonne Ngalamulume Bakatumana, <i>Déterminants socio-culturels des troubles de personnalité et stress post-traumatique chez les ex-miliciens Kamuina Nsapu au Kasai</i>	359
– Lionel Khonde Nanikunzika, <i>La réparation des victimes des crimes contre la paix et la sécurité de l’humanité à l’aune de la loi du 26 décembre 2022</i>	369

L'ENTREPRENANT DANS LE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL :
nécessité d'un cadre juridique national efficace à l'éradication de l'informel en RD Congo

par

Jolie KAPINGA TSHIBUABUA

Chef de travaux, Université de Mwene-Ditu

Apprenante en D.E.S, Faculté de Droit,

Université de Kinshasa

Résumé

Les petites entrepreneures individuelles généralement locataires des locaux courent les risques de non renouvellement du bail, hausse intempestive de loyer, etc. Ces situations produisent des conséquences néfastes sur leurs fonds de commerce, notamment la perte de la clientèle. Le marché africain étant largement envahi par le secteur informel avec l'entrepreneur comme acteur important, rend nécessaire une prise de mesures incitatives à la promotion du statut.

Mots - clés : *entrepreneur, Bail à usage professionnel, indemnité d'éviction, économie formelle.*

Abstract

A business's geographic location is important to the company regardless of its size (small or large), as it is often a determining factor in its economic and financial performance. Small individual entrepreneurs, who are generally tenants of their premises, face risks such as non-renewal of the lease, unexpected rent increases, etc. This has detrimental consequences for their businesses, particularly the loss of customers. Since the African market is much more dominated by the informal sector, with entrepreneurs playing a key role, measures are needed to promote their status.

Keywords : *entrepreneur, Professional Lease, Eviction Compensation, Formal Economy.*

INTRODUCTION

Il ressort de l'article 134 al. 2 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 que « l'entrepreneur, sauf convention contraire entre le bailleur et lui, ne bénéficie ni du droit au renouvellement du bail, ni du droit à la fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé ». Il est clair que cette disposition ne prive pas dans l'absolu l'entrepreneur du droit au renouvellement mais le subordonne davantage à la liberté contractuelle des parties, et principalement au pouvoir discrétionnaire du bailleur. Si donc les parties ne prévoient pas de dispositions spéciales sur la saisine du juge pour le renouvellement du bail ainsi que la fixation du loyer renouvelé, ces droits n'existent pas. Du moins, on peut comprendre que le législateur a fait preuve d'un amateurisme avéré.

En effet, s'étant rendu à l'évidence que le tissu économique de ses États membres est caractérisé par la prédominance des acteurs du secteur informel, le législateur a décidé de leur ménager des règles juridiques attractives et incitatives pour les encourager à ne plus évoluer en marge de la légalité.¹

Ainsi, les États doivent conformément à l'article 30 alinéa 6, de l'AUDCG prendre des mesures qui garantissent la stabilité du fonds d'exploitation de l'entrepreneur. L'intérêt de porter notre réflexion sur cette thématique justifie de souligner les faiblesses de la législation OHADA sur la question et de proposer les solutions qui contribuent à la lutte contre l'informel.

Pour atteindre le résultat de la recherche, nous nous sommes servis de la méthode exégétique couplée à l'interprétation téléologique et à la technique documentaire. La réflexion est ainsi articulée autour 4 (quatre) points dont le développement dans les lignes qui suivent.

I. LE STATUT D'ENTREPRENANT

Le statut de l'entrepreneur a été conçu afin de stimuler la création sans complications ni tracasseries d'entreprises, faciliter le passage des opérateurs du secteur informel vers le secteur formel et, par voie de conséquence, réduire progressivement la taille des circuits économiques dits de survie. Sa vocation est de permettre aux gens qui entendent se lancer dans les affaires

¹ J. ISSA-S. *L'entrepreneur, un nouvel acteur économique en droit OHADA : ambiguïtés et ambivalences*. Penant n° 878, janvier-mars 2012, p.5. OHADA D-12-77 disponible sur <https://www.ohada.com> consulté le 05.03.2026

d'effectuer en quelque sorte un essai, se donner le temps d'observer l'évolution de l'activité économique choisie, de ne poursuivre l'exploitation de celle-ci que dans l'hypothèse où *un minimum de certitude est acquis au sujet de sa prospérité*, lorsque la probabilité semble réduite de faire rapidement faillite.²

L'existence officieuse de ces activités ne signifie pas forcément que les pouvoirs publics les ignorent. Il n'y a donc pas lieu de douter qu'elles occupent une place prépondérante dans l'économie des pays en développement. Des études menées par la Banque mondiale et l'Organisation internationale du Travail en Afrique ont démontré que dans les États membres de l'OHADA, environ 75 % des activités économiques sont informelles et près de 90 % des emplois y proviennent³.

L'entrepreneur est, conformément à l'article 30 de l'AUDCG, « *un entrepreneur individuel, personne physique qui, sur simple déclaration prévue dans cet Acte uniforme, exerce une activité professionnelle civile, commerciale, artisanale ou agricole* ».

1.1. Les obligations inhérentes au statut de l'entrepreneur et à sa conservation

L'alinéa 1^{er} de l'article 30 ci-dessus contient une exigence de fond comme préalable à l'acquisition du statut d'entrepreneur. Le professionnel qui aspire à ce statut doit avant tout être *une personne physique et exercer les activités économiques, en son nom propre et pour son compte individuel*. Il doit s'agir d'une entreprise individuelle qui, pour l'être véritablement, doit être gérée comme la chose d'un seul propriétaire.

Pour qu'il conserve son statut d'entrepreneur, le professionnel doit justifier avoir réalisé pendant *deux ans successifs un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas les seuils fixés* dans l'Acte uniforme portant organisation et harmonisation des comptabilités des entreprises, au titre du système minimal de trésorerie. ((Art. 30, al. 2, AUDCG)).

Il y a lieu de faire remarquer que l'acte uniforme portant organisation et harmonisation des comptabilités des entreprises, auquel le législateur renvoie a été depuis 2018 abrogé par l'entrée en vigueur de l'acte uniforme relatif au droit comptable et à l'information financière (AUDCIF en sigle). L'article 13 de cet acte uniforme fixe ces seuils :

- Soixante (60) millions de FCFA ou l'équivalent dans l'unité monétaire ayant cours légal dans l'Etat partie, pour les entités de négoce ;
- Quarante (40) millions de FCFA ou l'équivalent dans l'unité monétaire ayant cours légal dans l'Etat partie, pour les entités artisanales et assimilées ;
- Trente (30) millions de FCFA ou l'équivalent dans l'unité monétaire ayant cours légal dans l'Etat partie, pour les entités de services.

A côté de ces obligations, s'ajoutent celles de tenir une comptabilité et de déclarer sans frais ses activités au registre du commerce et du crédit mobilier (articles 30 alinéa 5, 31 et 32 de l'AUDCG).

1.2. Perte du statut d'entrepreneur

Lorsque, durant deux années consécutives, le chiffre d'affaires de l'entrepreneur excède les limites fixées, il perd sa qualité d'entrepreneur et ne bénéficie plus de la législation spéciale qui lui était applicable.

Il est ainsi tenu, dès le premier jour de l'année suivante et avant la fin du premier trimestre de cette année de respecter toutes les charges et obligations applicables à son nouveau statut (art. 30 al.4 AUDCG). Il se conformera par exemple au régime juridique applicable aux commerçants dès lors que ses activités sont commerciales.

² P.G. POUYOUÉ, S.S. KUATÉ TAMEGHE, *L'entrepreneur OHADA*, Yaoundé, Presses Universitaires d'Afrique, 2013, pp. 5-6.

³ [https://www.ilo.org/L/informalité en chiffre](https://www.ilo.org/L/informalité%20en%20chiffre). Consulté le 10.02.2026. <https://www.banquemondiale.org/>, consulté le 10.02.2026

II. LE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL

Avant la révision en 2010 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, la conclusion d'un bail était liée à l'exploitation d'un fonds de commerce. C'est ce qui justifiait même son appellation *de bail commercial*. Le commerçant exploitant un fonds de commerce était le seul bénéficiaire privilégié du droit au bail commerciale, même si en 1997 dans la toute première version de l'AUDCG, le législateur avait déjà opéré une extension du champ d'application au-delà du commerçant (Art. 69 AUDCG du 17 avril 1997).

Ce n'est qu'en 2010 que le législateur a adapté l'esprit d'origine (protection de toute activité professionnelle au-delà d'un fonds de commerce) à la lettre. Une mutation conceptuelle s'opère. Aujourd'hui on ne parle plus du bail commercial, mais plutôt du bail à usage professionnel. Le régime s'applique à d'autres professions. Le commerçant n'est plus ce personnage tout à fait central au cœur du régime spécial de protection du bail. L'entrepreneur comme professionnel se voit aussi bénéficier de cette extension bien qu'à faible portée, étant donné le refus injustifié du droit au renouvellement et à la fixation judiciaire du loyer révisé, lui réservé par le législateur.

Historiquement, il faut noter que l'idée de protéger l'activité du commerçant et de pérenniser son fonds de commerce dans le local qu'il exploite, est née de la loi française du 30 juin 1926 suivie du décret du 30 septembre 1953. Plusieurs fois modifiée et complétée par d'autres textes, cette loi instaure le droit au renouvellement du bail du locataire, et accorde la possibilité au bailleur de reprendre son local en réglant au locataire une indemnité représentant le dommage que l'éviction lui aura causé.⁴ Elle vient ainsi corriger les imperfections de la loi française du 17 mars 1909 dite « cordelet » relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce, qui n'accordait pas de protection au locataire. Le bail était conclu pour une durée librement déterminée par les parties. À l'arrivée du terme, rien n'obligeait le bailleur à renouveler le contrat. Les baux à usage industriel et commercial étaient régis par le code civil, c'est-à-dire le droit commun du louage des immeubles bâtis.⁵

2.1. Le déroulement du bail

L'article 103 de l'AUDCG qualifie de bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celui-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celui-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle.

Bien qu'il bénéficie des règles spécifiques, le bail à usage professionnel est avant tout ce contrat de louage des choses en vertu duquel le bailleur s'oblige à mettre une chose à la disposition du locataire et à l'en faire jouir pendant un certain temps, moyennant le loyer en tant que prix de la jouissance.⁶

Le bail à usage professionnel, comme contrat synallagmatique, engendre des obligations réciproques pour chacune des parties. Il peut être écrit ou verbal, conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Lorsque l'écrit fait défaut, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée indéterminée (articles 104-115 de l'AUDCG). Il en est de même lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail.

2.2. La fixation du loyer et renouvellement du bail

2.2.1. Fixation du loyer

Le bail étant un contrat à titre onéreux par essence, le prix en est un des éléments caractéristiques. L'article 116 de l'AUDCG reconnaît aux parties la liberté de fixer le montant du loyer sous réserve des dispositions réglementaires applicables.[7] Il s'agit en fait d'une liberté

⁴ Y. GUYON, *Droit des affaires tome1 Droit commercial général et sociétés*, Paris, 12^e éd., Economica, 2003, p. 706.

⁵ *Idem* p. 705.

⁶ A. BENABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, Paris, 11^e édition, LGDJ, 2015, p. 245.

résiduelle qui ne peut s'exercer pleinement qu'en l'absence de restriction du droit national.⁷ Pour son adaptation aux besoins du marché, le loyer peut être réajusté dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement.

Néanmoins, dans le but de réguler, l'État peut prendre des lois qui donnent au pouvoir public la possibilité d'accroître le contrôle de conformité et assurer l'équité entre les parties en matière de fixation du loyer. Tel est le cas de l'arrêté ministériel du 13 juillet 2021 modifiant et complétant l'arrêté du 11 décembre 2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République démocratique du Congo qui, en son article 14, prescrit aux parties une conduite à tenir dans la fixation du prix du loyer. Cet article est ainsi libellé : « *La fixation du taux de loyer, bien que laissée à l'appréciation des parties, en amont, elle doit tenir compte des indices établis par la mercuriale des prix, en conformité avec la catégorisation des localités, la nature des biens immobiliers, la position géographique et l'expression de l'expertise d'évaluation immobilière établie à cet effet.* ». Malheureusement cet arrêté demeure lettre morte au regard de l'ampleur de la spéculation et de l'arbitraire constaté dans le secteur.

2.2.2. Renouvellement du bail

Le droit au renouvellement du bail est acquis au preneur qui justifie avoir exploité l'activité conformément aux stipulations du bail (article 123 de l'AUDCG).⁸ Il permet au preneur d'obtenir de son bailleur le renouvellement de son bail lorsque celui-ci est arrivé à expiration ; c'est-à-dire, le maintien dans les lieux où il exerce son activité. Ceci garantit la relative continuité de l'entreprise et son éventuel développement. À défaut, une indemnité compensatrice du préjudice causé par la privation du bien donné à bail et consacré à l'exploitation lui est allouée. Cette indemnité doit constituer pour le preneur la contrepartie financière exacte des avantages que lui aurait procurés le renouvellement du bail.

Il faut noter que ce droit revêt un caractère *d'ordre public* et aucune stipulation du contrat ne peut y faire échec (art. 123, al. 2 de l'AUDCG).⁹

Cependant, bien que pilier incontesté du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement ne naît pas automatiquement de l'existence du bail. De même, son caractère d'ordre public n'en fait ni un droit absolu, ni un droit obligatoire : le preneur peut toujours y renoncer lorsqu'il est acquis ; le bailleur peut aussi s'y opposer pour motif légitime ou légal (non-paiement du loyer, cessation de l'exploitation de l'activité, le défaut de demande de renouvellement dans le délai légal, ...) sans avoir à régler au preneur une indemnité d'éviction (CCJA, 2008). Les articles 124 et 125 de l'AUDCG prévoient la procédure de renouvellement selon qu'il s'agit d'un bail à durée déterminée ou indéterminée.

III. REFUS À L'ENTREPRENANT DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL ET FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER : L'OHADA : L'ÉCHEC DE SON OBJECTIF

Lorsque les parties sont en désaccord sur le montant du loyer révisé ou celui de l'indemnité d'éviction, la saisine du juge est la solution imposée par l'AUDCG (article 117 et 126 al. 2 AUDCG). Il en est de même du refus injustifié de renouveler le bail. Cependant, cette règle connaît une limitation en ce qui concerne l'entrepreneur.

En effet, il ressort de l'article 134, al. 2 de l'AUDCG : « *l'entrepreneur, sauf convention contraire entre le bailleur et lui, ne bénéficie ni du droit au renouvellement du bail, ni du droit à la fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé* ». De cette disposition, une observation doit être faite.

D'emblée, il faut comprendre que cette disposition n'incarne pas une garantie de stabilité du fonds d'exploitation de ce petit entrepreneur, déjà victime d'abus de la part des bailleurs qui, pour accroître le plus vite possible leurs revenus, préfèrent céder leurs immeubles aux entreprises de

⁷ C.A Abidjan, n°350 du 25 mars 2003, Ohada J-03-278. Disponible sur <https://www.ohada.com>, consulté le 25.02.2026. Il a été jugé que la liberté de révision du loyer autorise les parties à se référer au droit national sans violer les dispositions de l'acte uniforme

⁸ S. AKUETE PEDRO et al., *Ohada, Droit commercial Général*, Juriscope, 2020, p. 176.

⁹ Il a été jugé que le non-paiement du loyer constitue à la fois une cause de résiliation et d'exonération de l'indemnité d'éviction.

grande taille. Le législateur joue à la crucifixion de l'avenir économique de l'entrepreneur. On en déduit un corpus de règles non incitatives, non adaptées aux réalités africaines du secteur de l'informel, et beaucoup plus mimétique du droit français ; alors que les finalités des deux législations pour le secteur sont loin d'être rapprochées.¹⁰

Il revient cependant aux États membres, comme le veut l'article 30 alinéa 6 de l'acte uniforme, de se doter d'un cadre juridique de protection du fonds d'exploitation de l'entrepreneur. Ce cadre devrait ainsi rendre d'ordre public le droit au renouvellement du bail et à la fixation judiciaire du loyer.

CONCLUSION

Le fait de retenir l'entrepreneur aux côtés des commerçants comme acteur économique, prouve suffisamment la substitution du bail commercial par le bail à usage professionnel. L'analyse des préoccupations de l'entrepreneur dans la réglementation du bail révèle un paradoxe non négligeable. Pour son émergence, le statut de l'entrepreneur nécessite qu'une offre de stabilité soit faite au petit entrepreneur pouvant contribuer à la pérennité de son unité économique. Le refus de lui reconnaître un droit au renouvellement et une fixation judiciaire rend irréalisable l'objectif de lutte contre l'informel.

Il est donc indispensable, en vue de prendre des mesures incitatives pour l'activité d'entrepreneur, que la RDC adopte un cadre juridique de protection spéciale de ce professionnel dans le bail à usage professionnel. Ce cadre devrait cependant interdire toute stipulation contractuelle de nature à faire échec au droit au renouvellement du bail et à la saisine du juge en cas de désaccord des parties sur le montant du loyer du bail renouvelé.

BIBLIOGRAPHIE

I. Textes juridiques et réglementaires

- ACTE UNIFORME DU 15 DÉCEMBRE 2010 portant sur le droit commercial général de l'OHADA, in *Journal Officiel de l'OHADA*, n°23, 15 février 2011.
- ARRÊTÉ MINISTÉRIEL n°0011/CAB/MINETAT/MIN/2021 du 13 juillet 2021 modifiant et complétant l'Arrêté ministériel n°052/MIN-UH/2018 du 11 décembre 2018 portant instauration d'un contrat de bail type et d'un livret de bail type en République Démocratique du Congo.

II. Ouvrages et doctrine

- AKINLOYE O., « Les femmes, la pauvreté et le commerce informel en Afrique orientale et australe », in *Revue internationale des sciences sociales*, vol. 2, n°184, 2005, pp. 284-300.
- AKUETE P. S., KOFFI M. A., MASAMBA R. M. et KENGE NGOMBA T. M.-T., *OHADA. Droit commercial général*, Juriscope, 2020.
- BENABENT A., *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 11^e éd., Paris, LGDJ, 2015.
- CHALUS-SAUVANNET M.-C. et NOGUERA F., « Étude empirique au sein d'une entreprise subsaharienne », in *Revue française de gestion*, vol. 204, n°5, 2010, pp. 15-31.
- ISSA-SAYEGH J., « L'entrepreneur, un nouvel acteur économique en droit OHADA : ambiguïtés et ambivalences », in *Penant*, n°878, janvier-mars 2012, pp. 5-19.
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, De Boeck Université, 2002.
- POUGOUÉ P.-G. et KUATÉ TAMEGHE S. S., *L'entrepreneur OHADA*, Yaoundé, Presses Universitaires d'Afrique, 2013.
- PEREIRA B. et FAYOLLE A., « Confiance ou défiance : le paradoxe de l'auto-entrepreneuriat », in *Revue française de gestion*, vol. 231, n°2, 2013, pp. 35-54.
- YVES G., *Droit des affaires. Tome 1 : Droit commercial général et sociétés*, Paris, 2003.

III. Jurisprudence

- Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), arrêt n°062/2008, in *Ohadata*.
- Cour d'Appel d'Abidjan, arrêt n°350 du 25 mars 2003, *Ohadata* J-03-278.

¹⁰ Il est important de ne pas ignorer le rôle déterminant de la France dans la genèse du projet de création de l'OHADA tout comme la zone géographique elle-même qui regroupe pour l'essentiel des pays d'expression française et à l'élaboration des actes uniformes initiaux par les cabinets d'expertise français.

Centre de recherche d'interface université-société

COMITÉ DE RÉDACTION ET ADMINISTRATION

- Directeur-Editeur : Sylvain Shomba Kinyamba, Professeur Ordinaire
- Rédacteur en Chef : Gaston Mwene Batende, Professeur Emérite
- Rédacteur en Chef adjoint : Patrick Develtere, Professeur Ordinaire
- Secrétaire de rédaction : Michel Kandolo Edungu, Chef de Travaux
- Relation avec les partenaires : Jean Pierre Mpiana, Professeur Ordinaire
- Archivage et logistique : Ingrid Mulamba Feza, Professeure Associée

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Professeurs Baeke Viviane, Batamba Balembu Antoine ; Bongeli Yeikeo Ya Ato Emile ; Develtere Patrick ; Ekala Pierre ; Gretry Lucille ; Huib Huyse ; Inswan Bidum Pierre ; Kaminar Théo-Macaire ; Kapalayi Mutanga Roger-Vincent ; Labana Lasay'abar Jean Berck Mans ; Malemba N'sakila Gilbert ; Matabisi Nico ; Mbalanda Willy ; Mbela Hiza Login ; Mbuyi Musongela François ; Mokonda Bonza Floratin ; Mukoka Nsenda François ; Mulamba Feza Ingrid ; Muluma Munanga Albert ; Musa Alokpo Dieudonné ; Musao Kalombo Célestin ; Mutunda Mwembo Pierre ; Mpiana Tshitenge Jean Pierre ; Mwabila Malela Clément ; Mwene Batende Gaston ; Ndeke Zamba Casimir ; Ngoma Binda Elie ; Ngoy Bisongo Colby ; Nkuanzaka Inzanza Adélard ; Ongevela Van Jan, Osokonda Okenge Basile, Ponsar Paul, Reyhler Luc ; Sekimonyo Wa Magango Côme ; Shomba Kinyamba Sylvain ; Wingenga Jeannot ; Yandju Marie-Claire ; Yere Afobe Innocent Zimango Gama Romain.

Immeuble CDS n°3, Trafic, Route de l'Ouest,
Campus de l'Unikin, Tél. : 0999903563 /
shombakin@yahoo.fr,
www.mesrids.org
Dépôt légal : MR 3.02103.57117
N° ISSN : 2790-3095 (impr.)
N° ISSN : 2790-3109 (ligne)

