

LE BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est réglementé au Sénégal par l'acte uniforme sur le droit commercial général à tous les pays membres de l'Organisation pour l'harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (**O.H.A.D.A**)

L'article 69 de l'acte précité prévoit l'application dudit acte uniforme dans les villes de plus de cinq mille habitants, à tous les baux portant notamment sur des locaux ou immeubles usage commercial, industriel ou professionnel.

Les locaux ou immeubles servant d'officine à un pharmacien peuvent être classés dans cette dernière catégorie en raison de leur affectation à un usage professionnel.

A ce sujet **l'article 71** de l'acte uniforme précité répute **bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 69, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, (par exemple un pharmacien) d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, ou professionnelle (par exemple une officine).**

Ce contrat de bail qui peut donc écrit ou verbal fait naître à la charge des deux parties à savoir le **bailleur** (*celui qui donne son local ou son immeuble en location*) et le **preneur** (*celui qui prend le local ou l'immeuble en location*), **un certain nombre d'obligations.**

C'est ainsi que le bailleur est notamment tenu de :

- **délivrer les locaux dans un bon état**, obligation qui est présumée remplie lorsque le bail est verbal ou que le preneur a signé le bail sans formuler de réserves quant à l'état desdits locaux,
- **faire procéder, à ses frais**, dans les locaux donnés en bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes (la loi ayant défini ces deux concepts)
- **s'abstenir** d'apporter, de son seul gré des changements à l'état des locaux donnés en bail ou d'en restreindre l'usage,
- **garantir** le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants droits ou de ses préposés.

Le preneur pour sa part doit :

- **payer le loyer aux termes convenus**, entre les mains du bailleur, ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, l'article 101 de l'acte uniforme prévoit que le bailleur pourra demander la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous ces occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par cette acte extrajudiciaire (un acte d'huissier), une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et Conditions du bail

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes de l'article 101 précité, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de non respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.

La loi prévoit en outre que le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers inscrits, le jugement prononçant la résiliation ne pouvant intervenir que dans un délai d'un mois suivant cette notification.

C'est la procédure judiciaire tantôt décrite qui a vocation à s'appliquer en cas de poursuite de la résiliation d'un bail commercial conclu par un pharmacien pour les besoins de l'exploitation de son officine. En effet l'article 102 de l'acte uniforme répute d'ordre public toutes les dispositions précitées interdisant par conséquent toute clause qui leur serait contraire

DOCTEUR EL HADJ MALICK DIOP
(Pharmacien)