

3000



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
du 24/04/2018

RG N°1176 /2018

Affaire :

MONSIEUR DEHAINI IBRAHIM  
MONSIEUR DEHAINI ALI  
(Maître COULIBALY NAMBEGUE DESIRE)

Contre

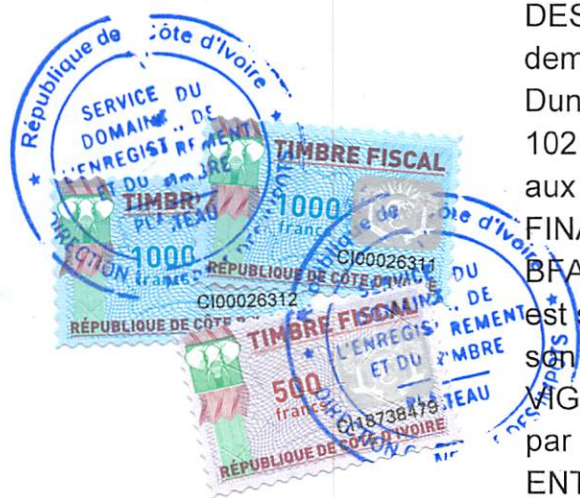
1/ LA SOCIETE BUREAU D'ETUDES  
FINANCIERES ET ASSISTANCE CONSULTING  
DITE BFAC.

2/ LA SOCIETE S ET FM VIGILANZA  
3/ LA SOCIETE PRESTIGE ENTREPRISE

-----  
DECISION  
-----

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de messieurs DEHAINI  
IBRAHIM ET DEHAINI ALI ;  
Les y disons bien fondés ;  
Prononçons la résiliation du bail les liant aux  
défenderesses ;  
Ordonnons l'expulsion des défenderesses des lieux  
qu'elles occupent tant de leur personne de leurs  
biens que tous occupants de leur chef ;  
Condamnons les défenderesses aux dépens.



**AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT QUATRE AVRIL 2018**

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le vingt-quatre avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président,  
déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de  
Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en  
notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de Maître BAH STEPHANIE, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 19 mars 2018, monsieur DEHAINI  
IBRAHIM, né le 01/01/1976 à Kharayeb (LIBAN), de  
nationalité Libanaise, commerçant, domicilié à Abidjan  
Marcory Résidentiel ET DEHAINI ALI, né le 01/01/1980 à  
Kharayeb (LIBAN), de nationalité Libanaise, commerçant,  
domicilié à Abidjan Marcory Résidentiel, lesquels ont élu  
domicile en l'Etude de Maître COULIBALY NANBEGUE  
DESIRE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant Abidjan Cocody les deux plateaux, carrefour  
Duncan, route des vallons, téléphone 22 52 05 85, 01 BP  
1021 Abidjan 01, leur conseil, ont fait servir assignation  
aux sociétés à responsabilité limitée BUREAU D'ETUDES  
FINANCIERES ET ASSISTANCE CONSULTING DITE  
BFAC, RCCM N° CI-ABJ-2015-8-785, dont le siège social  
est sis à Abidjan cocody riviera palmeraie, représentée par  
son gérant, monsieur KOFFI BEDIA, S ET FM  
VIGILANZA, RCCM N° CI-ABJ-2016-B-12112 représentée  
par son gérant monsieur ZEBBA YACOUBA, et PRESTIGE  
ENTREPRISE, RCCM N° CI-2014-A-22437, représentée  
par son gérant, monsieur ESSE NEVALA ANGE  
LUKENSI, d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018  
par devant le Président du Tribunal de commerce de  
céans, statuant en matière de référé expulsion aux fins de  
voir prononcer la résiliation du bail les liant à chacune des  
sociétés défenderesses et ordonner leur expulsion des  
lieux qu'elles occupent tant de leur personne de leurs

biens que de tous occupants de leur chef ;

Au soutien de son action, messieurs DEHAINI IBRAHIM ET DEHAINI ALI exposent qu'ils sont propriétaires d'un terrain urbain situé à Abidjan –Cocody Palmeraie, formant le lot n°7052 îlot n° 163, du titre foncier n°94.330 de la circonscription foncière de Bingerville sur lequel ils ont édifié un immeuble de sept niveaux dénommé AI JAWAD.

Ils soulignent qu'ils ont donné en location, certains locaux dudit immeuble à chacune des défenderesses les 28 septembre 2016, 1<sup>ER</sup> mai 2016 et 2 mars 2016 suivant des baux à usage professionnel moyennant un loyer mensuel 500.000 FCFA pour la société BUREAU D'ETUDES FINANCIERE ET ASSISTANCE CONSULTING dite BFAC, 400.000FCFA pour la société S ET FM VIGILANZA et 130.000FCFA pour la société PRESTIGE ENTREPRISE ;

Ils relèvent que faute pour les sociétés locatrices de payer régulièrement leur loyer respectif, elles restent lui devoir la somme de un million cinq cent mille(1.500.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés des mois de novembre 2017 à janvier 2018 pour la première citée ; la somme d'un million deux cent mille(1.200.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers de la période allant de novembre 2017 à janvier 2018 pour la seconde et la somme de cinq cent trente mille (530.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois d'octobre 2017 à janvier 2018 pour la troisième société ;

Ils font savoir qu'en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, ils ont servi une mise en demeure aux défenderesses par exploit en date du 1<sup>er</sup> février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail par elles conclu qui est demeurée infructueuse ;

Ils sollicitent de la juridiction de céans, dans l'urgence, faire droit à leur demande ;

Les sociétés défenderesses n'ont pas conclu ;

### **DES MOTIFS**

## **EN LA FORME**

### **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Les sociétés défenderesses ont été assignées en leur siège social ;

Elles ont eu connaissance de la présente procédure ;

Il y a lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION PRINCIPALE DU DEMANDEUR**

L'action des demandeurs a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DES PRENEURS**

Messieurs DEHAINI IBRAHIM et DEHAINI ALI sollicitent de la juridiction de céans prononcer la résiliation des baux à usage commercial les liant à chacune des sociétés défenderesses et d'ordonner leur expulsion des lieux loués tant de leur personne de leur biens que de tous occupants de leur chef pour non-paiement de loyer ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ;

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de

résiliation du bail et d'expulsion ,le cas échéant, du preneur et tout occupant de son chef ;

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai, constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents »

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions et les clauses du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscitée à savoir la reproduction intégrale dudit texte ; ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier que les défenderesses, locatrices de messieurs DEHAINI IBRAHIM et DEHAINI ALI ne se sont pas acquittées de leur loyer respectif de sorte qu'elles restent leur devoir des loyers échus et impayés ;

Les défenderesses ne contestent pas rester devoir cette lesdits arriérés de loyers ;

Une mise en demeure régulière a été servie à chacune

d'elles le 1<sup>ER</sup> février 2018 conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui est demeurée sans suite ;

Il convient, par conséquent, de prononcer l'expulsion des défenderesses des lieux qu'elles occupent tant de leur personne de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

### SUR LES DEPENS

Les défenderesses succombant à l'instance ;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de messieurs DEHAINI IBRAHIM ET DEHAINI ALI ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation des baux à usage commercial les liant à chacune des défenderesses ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion des défenderesses des lieux qu'elles occupent tant de leur personne de leurs biens que tous occupants de son chef ;

Condamnons les défenderesses aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ;

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.**



00282711

C.F.: 8.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 07 JUIL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44

N° 914 Bord. 307 124

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Dom.

l'Enregistrement et du timbre

