

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 02 NOVEMBRE 2017

RG N° 3389/17

Société Civile Immobilière BORIJA dite  
SCI BORIJA  
(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA &  
Associés)

C/  
Monsieur SYLLA Lanciné

DECISION :

Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SYLLA Lanciné du local sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons le défendeur aux dépens ;

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 NOVEMBRE 2017**

L'an deux mil dix-sept ;  
Et le deux novembre ;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge délégué 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 ;

Assisté de **Maître N'DOUA Niankon Marie-France**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 14 septembre 2017, la **Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA**, au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, Avenue Noguès, 01 BP 170 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur BORRO Faouzi, son cogérant, ayant pour conseil, la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés, Avocats à la Cour, a assigné Monsieur SYLLA Lanciné, entrepreneur en bâtiment, exerçant sous la dénomination commerciale « Ets SYLLA & FILS », demeurant à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, 01 BP 8277 Abidjan 01, à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre

- prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle a donné à bail à Monsieur SYLLA Lanciné, le bureau n°11 à usage professionnel sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, moyennant un loyer mensuel de 79.000 FCFA ;

Que toutefois, le défendeur ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 1.264.000 FCFA représentant seize mois de loyers échus et impayés couvrant la période de juin 2016 à septembre 2017;

Que le 30 juin 2017, elle a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;



Qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur SYLLA Lanciné ne s'est pas exécuté;

Que la SCI BORIJA demande par conséquent à la juridiction de ce siège de prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur SYLLA Lanciné des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Monsieur SYLLA Lanciné n'a pas fait valoir de moyens;

## **SUR CE**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur SYLLA Lanciné a été assigné à personne. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

#### **Sur la recevabilité**

L'action de la SCI BORIDJA a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

### **Au fond**

#### **Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion**

La SCI BORIDJA sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur SYLLA Lanciné des lieux loués au motif que celui-ci ne paye pas les loyers aux termes convenus.

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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 de 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 ».*

L'analyse du dossier révèle que du 30 juin 2017, la SCI BORIJA a adressé à Monsieur SYLLA Lanciné, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est conforme aux dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant cette mise en demeure, Monsieur SYLLA Lanciné ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Ledit contrat ayant prévu une clause résolutoire en son article 10 en cas de non-paiement d'un seul terme du loyer, Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur SYLLA Lanciné des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance de référé est exécutoire par provision.

Il en résulte que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

#### **Sur les dépens**

Monsieur SYLLA Lanciné succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens.

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI

BORIJA en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;


Ordonnons l'expulsion de Monsieur SYLLA Lanciné du local sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons le défendeur aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;



9N° 00286020

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 NOV 2017

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 98  
N° 2105 Eord. 597/2

RECU : Dix huit mille francs

Le Chef de Bureau, de  
l'Enregistrement et du Timbre

