



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°1177/2018

Affaire :

MONSIEUR DEHAINI IBRAHIM

(Maître COULIBALY NAMBEGUE DESIRE)

Contre

1/ LA SOCIETE BOURSE IVOIRIENNE DE
L'IMMOBILIER

2/ LA SOCIETE ALL IN ONE CONSULTING
3/LA SOCIETE SKY TEAM COMMUNICATION

DECISION

DEFAUT ET CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur
DEHAINI IBRAHIM ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation des baux à usage
commercial le 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.

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, pour lequel domicile est élu en l'Etude de
Maître COULIBALY NAMBEGUE 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 BOURSE
IVOIRIENNE DE L'IMMOBILIER, ALL IN ONE
CONSULTING et SKY TEAM COMMUNICATION, 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 constater la
résiliation du bail le 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, monsieur DEHAINI IBRAHIM
expose que les 22 février, 25 et 30 juin 2016, il a loué aux
défenderesses, des locaux de sa résidence AL JAWAD
aux défenderesses moyennant des loyers mensuels
respectifs de 160.000 FCFA, 320.000FCFA et de
200.000FCFA ;



Il relève que faute pour les sociétés locatrices de payer régulièrement leur loyer respectif, elles restent lui devoir la somme de trois cent vingt mille(320.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés des mois de janvier 2018 à février 2018 pour la société BOURSE IVOIRIENNE DE L'IMMOBILIER, la somme de deux millions deux cent quarante mille(2.240.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers de la période allant de juillet 2017 à janvier 2018 pour la société ALL IN ONE CONSULTING et la somme de six cent mille (600.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois novembre 2017 à janvier 2018 pour la société SKY TEAM ONE COMMUNICATION ;

Ils font savoir qu'en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, il a fait servir une mise en demeure aux défenderesses par exploit en date du 5 février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions des baux par elles conclus qui est demeurée infructueuse ;

Estimant que les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé sont réunies en l'espèce, Il sollicite de la juridiction de céans, dans l'urgence, faire droit à sa demande ;

Les sociétés défenderesses n'ont pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Les sociétés BOURSE IVOIRIENNE DE L'IMMOBILIER et ALL IN ONE CONSULTING ont été assignées en leur siège social ;

Elles ont eu connaissance de la présente procédure ;

Il y a lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

La société SKY TEAM COMMUNICATION a été assignée en la personne du concierge de l'immeuble abritant son siège social ;

Sa connaissance de la présente procédure n'est pas

avérée ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION PRINCIPAL DU DEMANDEUR

L'action du demandeur 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 PRENEUR

Monsieur DEHAINI IBRAHIM 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 susvisé 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 monsieur DEHINI IBRAHIM ne se sont pas acquittées de leur loyer respectif de sorte qu'elles restent lui devoir des loyers échus et impayés ;

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

La mise en demeure régulière qui leur a été servie le 05 février 2018 conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général par le bailleur est demeurée sans suite ;

Les baux liant le demandeur ayant stipulé une clause résolutoire de plein droit en son article 28 ;

Il convient, de constater la résiliation des baux à usage

commercial le liant aux sociétés défenderesses et d'ordonner leur expulsion 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 à l'égard des sociétés BOURSE IVOIRIENNE DE L'IMMOBILIER et ALL IN ONE CONSULTING et par défaut à l'égard de la société SKY TEAM COMMUNICATION en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de monsieur DEHAINI IBRAHIM ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation des baux à usage commercial le 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

0.F. 8.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 07 JUIL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 111 F° 44

N° 914 Bord 307 123

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

