Image not found or type unknown

DROIT IMMOBILIER-DE L'EXPULSION DU LOCATAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL SANS FORMALITE PREALABLE

publié le **25/01/2013**, vu **2971 fois**, Auteur : jean louis flaubert lobe

Le réflexe que la plupart des propriétaires ont en cas de non paiement de leurs loyers par un commerçant ou un professionnel qui l'utilise pour ses activités est de demander l'expulsion de ce dernier en justice sans formalité préalable.Cette procédure ainsi menée peut-elle aboutir? En d'autres termes, le juge qui sera saisi d'une telle affaire ordonnera t-il l'expulsion du locataire-commerçant?

On se plaint à tort ou à raison lorsqu'on perd un procès en justice de la corruption qui mine le milieu. Et pourtant, dans certaines conditions, nous perdons les procès parce que nous l'avons mal ménée. Ceci est le cas généralement en matière de bail commercail ou professionel.

Mais qu'est ce que le bail commercial?

Avant tout débat au fond une précision s'impose. C'est qu'en Côte d'Ivoire et dans tous les pays membres de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires dite OHADA, le bail commercial est régi par les dispostions de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général. Il faut indiquer que cet Acte Uniforme est entré en vigueur pour la prémière fois le 1er Janvier 1998. Cet Acte Uniforme a été modifié et un nouvel acte uniforme entré en vigueur le 15 Février 2011.

Au regard de l'article 103 de ce nouvel acte uniforme, le bail commercial peut être considéré comme une forme de bail professionnel, par lequel le propriétaire donne à bail ou en location son local à un commerçant qui l'utilise pour ses activités.

Cette précision étant faite, le propriétaire peut-il en cas de non paiement d'un seul mois de loyer ordonner l'expulsion de son locataire qui utilise son local à des fins commerciales?

La reponse est non pour la simple raison qu'il faut aux termes de l'alinéa 2 de l'article 133 de le Nouvel Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, une mise en demeure préalable.

La procédure d'expulsion du locataire qui exploite le bail à des fins commerciales ou professionnelles ne peut donc se faire directement. Elle doit être précédée d'un acte extrajuridiciaire qu'est la mise en demeure.

Et c'est uniquement dans les cas où le locataire ne paie pas son loyer à la suite de la mise en demeure qu'il pourra être poursuivi par devant le Tribunal en paiement en expulsion.

Pour plus amples informations

Jean-Louis LOBE

Doctorant en Droit

05 15 63 34

lobejeanlouis@yahoo.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés