

300

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 ORDONNANCE DU JUGE DE
 REFERE
 DU 16/04/2018

 RG N°1193/2018

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 AVRIL 2018

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

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-Président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de **Maître KOUAKOU KOUAKOU FLORAND**, Greffier ;

1-Monsieur KOUA Aka Serge Olivier

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

2-Mademoiselle KOUA Ya Pélagie

Par exploit en date du 12 mars 2018 de Maître GUEI ARMAND SEVERIN, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance De Yopougon, Monsieur KOUA AKA SERGE OLIVIER, né le 18 février 1981 à Soungassou S/P de Dimbokro, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abobo au quartier N'dotré et Mademoiselle KOUA YA PELAGIE, née le 08 Octobre 1988 à Danané, de nationalité ivoirienne, élève, domiciliée à Abobo au quartier N'dotré, tous ayant droit de feu KOUA YOBOUA DENIS ont fait servir assignation à Monsieur N'DRI KOUASSI, de nationalité ivoirienne , commerçant, locataire et domicilié à Abobo au quartier N'dotré, à comparaître le 26 Mars 2018 devant la juridiction de référé de ce siège pour s'entendre :

C/

Monsieur N'DRI Kouassi

**DECISION
 DE DEFAULT**

Déclarons l'action de monsieur KOUA Aka Serge Olivier et mademoiselle KOUA Ya Pélagie recevable;

Les y disons bien fondés ;

Constatons la résiliation du bail commercial les liant à monsieur N'DRI Kouassi;

Ordonnons l'expulsion de monsieur N'DRI Kouassi des trois (03) magasins qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur N'DRI Kouassi;

-constater que monsieur N'DRI Kouassi reste leur devoir la somme de trois cent mille francs (300.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés allant de la période de décembre 2017 à mars 2018 ;

- constater la résiliation du contrat de bail les liant;

-Ordonner l'expulsion de monsieur N'DRI Kouassi du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-Le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KOUA AKA Serge Olivier et mademoiselle KOUA Ya Pélagie expliquent que, suivant contrat de bail en date du 1^{er} mars 2017, ils ont donné en location à usage professionnel au défendeur, trois (03) magasins, moyennant loyer mensuel de vingt-cinq mille francs (25.000 F) CFA chacun, soit soixante-quinze mille francs (75.000 F) CFA ;

Ils ajoutent que le défendeur ne remplit pas ses obligations locatives et reste leur devoir la somme de trois cent mille francs (300.000 F) CFA, représentant quatre (04) mois de loyers échus et impayés allant de



décembre 2017 à mars 2018 ;

Ils font valoir qu'ils lui ont servi le 10 février 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Ils font observer que cette attitude du défendeur leur cause un réel préjudice qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Aussi, sollicitent-t-ils que le tribunal constate que monsieur N'DRI Kouassi reste leur devoir la somme de trois cent mille francs (300.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés allant de la période de décembre 2017 à mars 2018, constate la rupture du contrat de bail les liant et ordonne l'expulsion de monsieur N'DRI Kouassi des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur N'DRI Kouassi n'a pas été assigné à sa personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur KOUA Aka Serge Olivier et mademoiselle KOUA Ya Pélagie a été introduite selon les forme et délai prescrits par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Les demandeurs sollicitent que le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur N'DRI Kouassi et ordonne son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit

commercial général, « *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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits » ;

En l'espèce, le preneur, en la personne de monsieur N'DRI Kouassi ne rapporte pas la preuve qu'il a exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers, de sorte qu'il reste devoir plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment l'exploit d'huissier en date du 10 février 2018, que les demandeurs à la présente action, se sont conformés aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, monsieur N'DRI Kouassi ne s'est pas exécuté, de sorte qu'il reste devoir les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément aux dispositions des articles 133 de l'acte uniforme sus cité et de la clause résolutoire prévue par l'article 6 du contrat de bail liant les parties, il convient de constater la résiliation dudit bail et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur N'DRI Kouassi des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens,

que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KOUA Aka Serge Olivier et mademoiselle KOUA Ya Pélagie prient que le tribunal ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Or, aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance des référés est, exécutoire par provision, de sorte que l'exécution provisoire ne peut donc être prononcée expressément ;

Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Sur les dépens

Monsieur N'DRI Kouassi succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en premier ressort ;

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

Déclarons l'action de monsieur KOUA Aka Serge Olivier et mademoiselle KOUA Ya Pélagie, ayants droit de feu KOUA YOBOUA Denis recevable;

Les y disons bien fondés ;

Constatons la résiliation du bail commercial les liant à monsieur N'DRI Kouassi;

Ordonnons l'expulsion de monsieur N'DRI Kouassi des trois (03) magasins qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur N'DRI Kouassi;

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

no 00288711
O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F. 44
N° 914 Bord 3071 70
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre