

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 04 / 05 / 2018

RG N° 1625/2018

Affaire :

1-Monsieur YANKEY ULRICH
NYEVILLE

2-Mademoiselle KONAN AFFOUE
VANESSA

(Me COULIBALY Soungalo)

C/

Monsieur WALTHER ERNST FIDE
JUSTUS

DECISION

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 ;

Déclarons YANKEY ULRICH NYEVILLE et
Mademoiselle KONAN Affouet Vanessa recevables
en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les
parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de
Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS des
lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens
que de tous occupants de son chef ;

Le condamnons aux dépens de l'instance dont
distraction au profit de Maître COULIBALY
Soungalo, avocat, aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;

Et le quatre mai ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, 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 COULIBALY Dramane Thomas**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 24 avril 2018, **Monsieur YANKEY ULRICH NYEVILLE**, né le 20 décembre 1976, de nationalité Ivoirienne, Ingénieur en télécommunications, demeurant à Cocody-Riviera Golf, 08 BP 2621 Abidjan 08 et **Mademoiselle KONAN Affouet Vanessa**, née le 21 décembre 1990 de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody-Riviera Golf, BP 1769 Abidjan, ont assigné Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS, né le 12 mai 1952 à GOTTINGEN en Allemagne, de nationalité Allemande, à comparaître le 27 avril 2018 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

- constater que Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS ne respecte plus les clauses et conditions du bail à usage professionnel ;
- au regard de la clause résolutoire contenue dans le contrat en son article 7 et conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, constater la résiliation du bail liant les parties ;
- ordonner par voie de conséquence, l'expulsion de Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS aux dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître Coulibaly Soungalo, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, les demandeurs font valoir que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 17 mars 2017, ils ont donné à bail à Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS, un terrain bâti d'une superficie de 796 m², 07 a 96 ca, sis, dans la Commune de Marcory, Rue du canal, objet du titre foncier n°19372 de la circonscription foncière de Bingerville, pour un loyer mensuel d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA.



Ils spécifient que l'article 5-1 dudit contrat prévoit clairement les activités auxquelles doivent être destinés les locaux en ces termes, « le preneur ne pourra donner au site loué d'autres usages que ceux destinés à l'usage convenu à savoir : entreposage et distribution de boissons, activité de dégustation, de restauration, et événementielles, à l'exclusion de tous autres, et ce en bon père de famille » ;

Ils relèvent que les différentes visites des locaux par eux effectuées à l'effet de s'assurer de la bonne exécution des clauses du contrat, leur a permis de constater que les locaux sont affectés à des usages autres que ceux initialement convenus ;

Pire, ajoutent-ils, le défendeur a consenti un contrat de sous-location avec des tiers sans au préalable obtenir leur consentement comme l'exige les clauses de leur contrat ;

Ils affirment qu'à ces différentes violations des stipulations contractuelles, s'ajoute le non-paiement des loyers des mois de mars et avril 2018 ;

Ils indiquent que les faits, tels qu'exposés et au demeurant avérés, ainsi qu'en témoigne le procès-verbal de constat de sous location suivi d'audition du 06 mars 2018, rendent impossible le maintien des rapports nés du contrat de bail à usage professionnel, signé entre les parties le 17 mars 2017. ;

Ils déclarent qu'en dépit de toutes les réclamations et démarches amiables entreprises par eux et la mise en demeure servi à Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Ils estiment qu'au regard de la clause résolutoire contenue dans le contrat, ils sont en droit de considérer comme résilié de plein droit le bail les liant au défendeur ;

Ils font valoir que le non-respect par le défendeur des clauses et conditions du bail leur cause d'énormes préjudices matériels et économiques, lesquels s'aggravent chaque jour et doivent être cessés de toute urgence ;

Aussi, sollicitent-ils de la juridiction de référé de céans, de constater la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties et, par voie de conséquence, l'expulsion de Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS ;

Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS n'a pas fait valoir de moyens ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS a reçu assignation au lieu loué, lui servant de local professionnel. Il convient donc de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action

L'action des demandeurs a été formée suivant les formes et délais légaux ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail les liant à Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS et son expulsion des lieux loués aux motifs, d'une part, que celui-ci, en plus, d'affecter les lieux loués à des usages autres que ceux initialement convenus, les a sous-loués sans leur consentement, et, d'autre part, qu'il 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*

gt

mise en demeure visée aux alinéas précédents. »

L'analyse du dossier révèle que le 14 mars 2018, les demandeurs ont adressé à Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, conformément aux dispositions ci-dessus indiquées.

Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas exécuté.

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité et de la clause de résiliation du bail contenue dans le contrat liant les parties, de constater la résiliation du bail et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il convient 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 ;

Déclarons YANKEY ULRICH NYEVILLE et Mademoiselle KONAN Affouet Vanessa recevables en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur WALTHER ERNST FIDE JUSTUS des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamnons aux dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître COULIBALY Soungalo, avocat, aux offres de droit.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .



9 N° 00282711

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 07 JUIN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44

N° 9 Bord 307 96

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

