

Appel JFB de 110717

30-00

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 MAI 2018**

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

DU 11 / 05 / 2018

RG N° 1569/2018

**Affaire :**

Monsieur AMAKOU AMAKOU JOSEPH

C/

Monsieur KABLAN ROLAND DIT  
DUBOIS

**DECISION**

Statuant publiquement, par défaut, 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 Monsieur AMAKOU Amakou  
Joseph recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la fin du bail commercial liant  
les parties à l'expiration du congé signifié  
et non contesté ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de  
Monsieur KABLAN Roland dit DUBOIS  
des lieux qu'il occupe, tant de sa  
personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;

Condamnons le défendeur aux dépens de  
l'instance.

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le onze mai ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse Djinphié**, 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 17 avril 2018, **Monsieur  
AMAKOU AMAKOU JOSEPH**, propriétaire immobilier, 20 BP 891  
Abidjan 20, demeurant dans la Commune de Port-Bouet, quartier  
Gonzagueville, a assigné **KABLAN Roland dit DUBOIS**,  
domicilié à Port-Bouët, quartier Gonzagueville-éléphant cité  
Cocoteraie, à comparaître le 27 avril 2018 devant la juridiction de  
référé de ce siège pour s'entendre :

- valider le congé de six mois allant du 18 Août 2017 au 20  
Février 2018 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur KABLAN ROLAND dit  
DUBOIS des lieux par lui loués, tant de sa personne, de ses  
biens, que de tout occupant de son chef ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur AMAKOU Amakou Joseph  
explique qu'il est propriétaire d'un immeuble sis dans la commune  
de Port-Bouet/ Gonzagueville qu'il a donné en location, à usage  
commercial, à Monsieur KABLAN ROLAND dit DUBOIS ;

Il affirme que voulant reprendre son local pour y faire des travaux  
de réaménagement et de réfection, il a donné au défendeur un  
congé de six(06) mois allant du 18 Août 2017 au 20 Février 2018;

Il relève que ledit congé n'a pas fait l'objet de contestation de la  
part du défendeur ;

Il souligne que le congé ayant expiré le 20 Février 2018 et en  
l'absence d'une contestation, il sied d'en déduire, conformément à  
l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA, que le contrat de bail  
a cessé à la date fixée par le congé ;

Il sollicite en conséquence la validation du congé servi à Monsieur  
KABLAN ROLAND dit DUBOIS et l'expulsion de celui-ci des lieux



GT



loués, en ce qu'il est désormais un occupant sans titre, ni droit ;

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

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Monsieur KABLAN ROLAND dit DUBOIS , le défendeur, n'a pas été assigné à sa personne, la copie de l'exploit d'assignation ayant été remise à sa voisine ; Par ailleurs celui-ci n'ayant pas été avisé de cette remise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, comme l'exige, en pareil cas, l'article 250 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

#### Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur AMAKOU Amakou Joseph a été formée suivant les formes et délais légaux ;

Il convient de la déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Sur les demandes en validation de congé et en expulsion

Le demandeur AMAKOU Amakou Joseph sollicite la validation du congé servi au défendeur et par conséquent son expulsion des lieux loués sur le fondement de l'article 125 de l'acte uniforme portant droit commercial général ;

Aux termes de cet article 125 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général : « *dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute personne qui entend le résilier doit donner congé par assignation d'huissier ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

*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 au moins six mois à l'avance.*

*Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.*

*Faute de contestation dans le délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;*

Il résulte de ce texte que lorsque le bail qui lie les parties est un bail à durée indéterminée, le congé donné par l'une des parties met fin à ce bail à son expiration en l'absence de contestation dudit congé ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un bail verbal à usage commercial qui est un bail à durée indéterminée d'après les dispositions de l'article 104 alinéa 2 de l'acte uniforme ci-dessus qui dispose que « *A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée* » ;

Il est tout aussi constant que par exploit d'huissier du 18 août 2017, Monsieur AMAKOU Amakou Joseph a signifié un congé de six mois (06) à Monsieur KABLAN ROLAND dit DUBOIS arrivant à expiration le 20 février 2018 au motif qu'il entend reprendre les lieux loués pour des travaux de réaménagement et de réfection ;

Ce congé est arrivé à son terme sans que le défendeur ne le conteste ;

Il s'ensuit qu'à la date du 20 février 2018, fixée pour son expiration, ce bail a pris fin en application de l'article 125 in fine précité de sorte que Monsieur KABLAN ROLAND dit DUBOIS ne justifiant plus d'aucun droit ni titre à occuper le local litigieux, c'est illégalement qu'il s'y maintient ;

Il convient dès lors de constater la fin du bail en cause et d'ordonner par voie de conséquence l'expulsion de Monsieur KABLAN ROLAND dit DUBOIS 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, par défaut, 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 Monsieur AMAKOU Amakou Joseph recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la fin du bail commercial liant les parties à l'expiration du congé signifié et non contesté ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur KABLAN Roland dit DUBOIS des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons le défendeur aux dépens de l'instance.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .**



↑ n° 00282711

C.F.: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 07 JUIN 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44  
N° 914 Boro 307 12  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre





Faint, illegible text or markings in the center of the page, possibly bleed-through from the reverse side. The text is too light to read clearly but appears to be organized into several lines.

