

TA/CJ
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
du 12/06/2018

RG N°1981-2018

Monsieur YARA BABOUROU

(Maître ALIMAN JOHN BENJAMIN
N'DA)

Contre

1- Madame TANDJA OUMOU

2- Monsieur BELGHITI ALAONI SAID

3- Monsieur JNAH AHMED

DECISION :

Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se
pouvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par
provision ;

Recevons Monsieur YARA
BABOUROU en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats
de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion
des nommés TANDJA OUMOU,
BELGHITI ALAONI SAID et JNAH
AHMED des lieux loués qu'ils occupent
tant de leur personne, de leurs biens
que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de
l'instance à la charge des défendeurs.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 JUIN 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le douze juin ;

Nous, **Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président
du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de
référés en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse
NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 18 Mai 2018, Monsieur YARA
BABOUROU a fait servir assignation aux nommés TANDJA
OUMOU, BELGHITI ALAONI SAID et JNAH AHMED d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux
fins d'entendre :

➤ prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner
l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils
occupent tant de leur personne, de leurs biens que de
tous occupants de leur chef ;

➤ condamner les défendeurs aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur YARA BABOUROU
expose qu'il est propriétaire de plusieurs magasins sis à la
résidence YARA à Abidjan Cocody Angré OSCAR qu'il a,
suivant contrats de bail à usage professionnel, donné en
location aux nommés TANDJA OUMOU, BELGHITI ALAONI
SAID et JNAH AHMED ;

Cependant, ceux-ci ne s'acquittent pas régulièrement de leur
obligation de payer les loyers mise à leur charge de sorte qu'ils
restent lui devoir les sommes suivantes :

➤ Madame TANDJA OUMOU : 675.000 FCFA
représentant cinq (05) mois de loyers échus et impayés
allant de Janvier à Mai 2018, en plus du solde de
Décembre 2017 ;

➤ Monsieur BELGHITI ALAONI SAID : 572.834 FCFA
représentant cinq (05) mois de loyers échus et impayés



allant de Janvier à Mai 2018, en plus du solde de Décembre 2017 ;

- Monsieur JNAH AHMED : 773.000 FCFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés allant de Décembre 2017 à Mai 2018, en plus du solde de Novembre 2017 ;

Il fait noter qu'il leur a fait servir des mises en demeure en date du 09 Avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui sont restées infructueuses ;

Il indique que le non-paiement des loyers lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation des contrats de bail liant les parties et l'expulsion subséquente des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs n'ont pas été assigné à personne et n'ont pas comparu ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation des contrats de bail et d'expulsion

Monsieur YARA BABOUROU sollicite la résiliation des contrats de bail ainsi que l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que les nommés TANDJA OUMOU, BELGHITI ALAONI SAID et JNAH AHMED qui occupent les magasins appartenant au demandeur, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'ils restent lui devoir les loyers réclamés ;

Il s'établit par ailleurs des mises en demeure en date du 09 Avril 2018, produites, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de ces mises en demeure, les nommés TANDJA OUMOU, BELGHITI ALAONI SAID et JNAH AHMED, locataires des magasins appartenant à Monsieur YARA BABOUROU ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

Les mise en demeure étant demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés TANDJA OUMOU, BELGHITI ALAONI SAID et JNAH AHMED des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant, il sied de leur faire supporter les dépens de l'instance ;

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 ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons Monsieur YARA BABOUROU en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés TANDJA OUMOU, BELGHITI ALAONI SAID et JNAH AHMED des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des défendeurs.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .

11,00 28 27 19

C.F. 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 02 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 111 F° 50
N° 1016 Bord 252 209

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

