30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE REFERE DU 26/02/2018

RG N°0431/2018

Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA

(SCPA JurisFortis)

C/

Monsieur MAMADOU COULIBALY

DECISION DEFAUT

Déclarons Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA recevable en son action ;

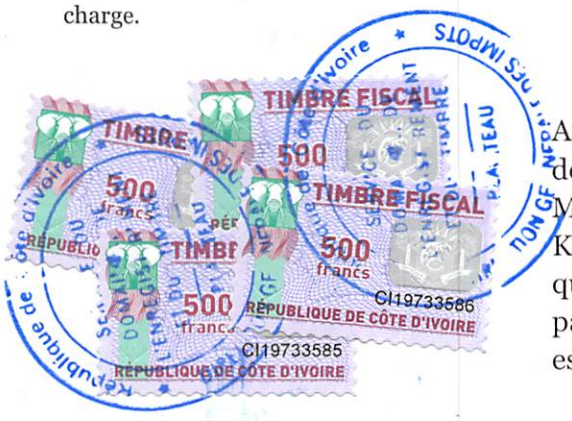
L'y disons bien fondé ;

Constatons que Monsieur MAMADOU COULIBALY ne s'acquitte pas du loyer mensuel convenu, ce depuis le mois juillet 2017;

En conséquence, prononçons la résiliation du bail liant les parties;

Et ordonnons l'expulsion de Monsieur MAMADOU COULIBALY des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 FEVRIER 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-six février;

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 N'ZAKIRIE ASSUAUD Paule Emilie**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 29 janvier 2018 de Maître TOH DIORO MARTIN, huissier de justice à Abidjan, MONSIEUR EL HADJ KAKRAN HAIDARA, né vers 1944 à Marena (Mali), de nationalité malienne, demeurant à Abidjan, 11 BP 2320 Abidjan 11, propriétaire immobilier et mandataire de l'agence immobilière IGPS Ivoire Gestion et Prestation de services, pour les présentes ayant pour conseil, la SCPA JURIS FORTIS , Avocats à la cour, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, rue des jardins, quartier sainte Cécile, rue j59, villa N° 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, téléphones : 22 42 92 17, 01 21 32 86, fax : 22 42 83 91, a fait servir assignation MONSIEUR MAMADOU COULIBALY, personne majeure, locataire d'un magasin appartenant au requérant, sis à Koumassi, lot N° 1987 et 1988, d'avoir à comparaître le 12 février 2018, par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de référé expulsion aux fins d'entendre:

- Déclarer recevable et bien fondé en son action,
- Constater la défaillance de Monsieur MAMADOU COULIBALY à s'acquitter des loyers depuis le mois de juin 2017 ;
- Constater la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- Ordonner l'expulsion de Monsieur MAMADOU COULIBALY des locaux occupés, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et le condamner aux dépens;

Au soutien de son action, le demandeur explique que suivant contrat de bail écrit à usage commercial d'une durée d'un (1) an, Monsieur MAMADOU COULIBALY occupe à titre de bureau, son magasin sis à Koumassi, lot n°1988 T.F N° 22 672, moyennant un loyer mensuel de quarante mille francs (40.000 F) CFA, charges non comprises, payable d'avance, du premier au dixième jour de chaque mois en espèce ou par chèque;

Il indique que depuis le mois de juillet 2017, le locataire, défendeur à la présente instance, ne respecte pas son obligation relative au paiement du loyer convenu de sorte qu'il reste lui devoir la somme de trois cent trente mille francs (330.000. F) CFA, représentant cinq (05) mois de loyers échus et les pénalités de retard comme prévu au contrat ;

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie à Monsieur MAMADOU COULIBALY, par exploit d'huissier de justice en date du 05 Décembre 2017, il ne s'est pas acquitté desdits loyers et reste les lui devoir;

Le demandeur fait observer qu'ainsi, la mise en demeure est restée sans suite jusqu'à ce jour;

Estimant que cette situation lui est préjudiciable, Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA sollicite que la juridiction de céans constate ce non-respect par le preneur, de son obligation consistant au paiement des loyers, conduisant à la résiliation du bail les liant et à l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'a ni comparu ni fait valoir aucun moyen de défense.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur MAMADOU COULIBALY n'a pas été assigné à sa personne et il n'a ni comparu ni conclu ;

Il convient dès lors de statuer par défaut ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA a été initiée par devant la juridiction présidentielle dans les formes et délais prescrits par la loi;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion

Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA sollicite que la juridiction présidentielle constate d'une part, que depuis le mois de juillet 2017, Monsieur MAMADOU COULIBALY ne s'acquitte pas du loyer mensuel

convenu de sorte qu'il reste lui devoir des arriérés de loyers d'un montant de 330.000 FCFA, d'autre part, la résiliation du bail à usage commercial qui les lie et ordonne l'expulsion de ce dernier des lieux 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'AUDCG énonce que *« le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. »* Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant 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 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 résolution 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 au créancier inscrit 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 au créancier inscrit. » ;

En l'espèce, il est versé au dossier de la procédure un contrat de bail à usage professionnel, écrit, conclu par les parties et portant sur un magasin sis à Koumassi, lot n°1988, appartenant à Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA, moyennant un loyer mensuel de quarante mille francs (40.000 F) CFA, charges non comprises, payable d'avance, du premier au dixième jour de chaque mois en espèce ou par chèque;

Il n'est pas contesté que depuis le mois de juillet 2017, le défendeur, locataire, a, sans motifs, cessé de payer le loyer mensuel de sorte qu'il reste devoir au demandeur, bailleur, la somme de trois cent trente mille francs (330.000. F) CFA, représentant cinq (05) mois de loyers échus et

les pénalités de retard tel que stipulé au contrat ;

En outre, l'analyse du dossier révèle que le demandeur a, par un exploit d'huissier de justice en date du 05 Décembre 2017, adressé une mise en demeure à Monsieur MAMADOU COULIBALY, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant ;

Il est également constant que nonobstant cette mise en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté et qu'il reste redevable des arriérés de loyers sus indiqués;

Dans ces conditions, il convient, en application des dispositions légales sus visées, de prononcer la résiliation dudit bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de ce dernier des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Monsieur MAMADOU COULIBALY succombe ;

Il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Mais dès à présent vu l'urgence et par provision ;

Déclarons Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons que Monsieur MAMADOU COULIBALY ne s'acquitte pas du loyer mensuel convenu, ce depuis le mois juillet 2017;

En conséquence, prononçons la résiliation du bail liant les parties;

Et ordonnons l'expulsion de Monsieur MAMADOU COULIBALY des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282696

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12 AVR. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 Fo 29
N° 599 Bord. 205 27
REÇU : Dix huit mi...
Le Chef du Dé...
l'Enregistrement et ...