30 000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE REFERE

DU 06/11/2017

RG N°3545/2017

Monsieur KOUAKOU Norbert Konan

C/

La société CISSE CONSTRUCTION

DECISION
DEFAUT

Déclarons Monsieur KOUAKOU Norbert Konan recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail le liant à la société CISSE CONSTRUCTION;

En conséquence, ordonnons l'expulsion de celle-ci des lieux loués 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 06 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le six novembre;

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 Florand**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par un exploit en date du 04 octobre 2017 de Maître KONAN Koffi Emmanuel, huissier de justice à Abidjan, Monsieur KOUAKOU Norbert Konan, né le 06 juin 1968 à la maternité de Treichville, de nationalité ivoirienne, ayant droit de feue ALLA BLA, demeurant à Abidjan, a assigné la société CISSE CONSTRUCTION, société à responsabilité limitée ayant son siège social à Koumassi, îlot 36 bis, immeuble GELTI, prise en la personne de son gérant monsieur CISSE MAMADOU de nationalité ivoirienne, à comparaître par devant la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, le 16 octobre 2017, pour s'entendre :

- Déclarer recevable et bien fondé en son action,
- Constater que la défenderesse n'exécute pas ses obligations contractuelles ;
- En conséquence, prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie,
- Ordonner l'expulsion de la défenderesse des locaux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, Monsieur KOUAKOU Norbert Konan explique qu'il est propriétaire d'un local qu'il a donné en location à la société CISSE CONSTRUCTION suivant un contrat de bail à usage professionnel conclu le 06 mars 2006, moyennant un loyer mensuel de cinquante mille (50. 000 F) francs CFA ;

Il indique que depuis plusieurs mois, la défenderesse a cessé

05 12 17 Copie n° 1

de payer le loyer sans motifs de sorte qu'il lui a servi, par exploit d'huissier de justice en date du 09 juillet 2015, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail par laquelle, il lui a également signifié que le loyer mensuel est augmenté à 60.000 F CFA et prend effet à compter de janvier 2016 ;

Il ajoute qu'en dépit de toutes ces démarches et d'une seconde mise en demeure en date du 30 Août 2016 à elle servie, la société CISSE CONSTRUCTION ne s'est pas acquittée du loyer et reste lui devoir la somme totale d'un million huit cent dix-sept mille francs (1.817.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers des mois d'octobre à décembre 2015 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel et de janvier 2016 à octobre 2017 sur la base du loyer de 60.000F CFA;

En outre, le demandeur fait observer que la défenderesse a quitté le local pour une destination inconnue de lui ;

Estimant que cette situation lui est préjudiciable, il sollicite de la juridiction de céans qu'elle prononce la résiliation du bail le liant à la société CISSE CONSTRUCTION et l'expulsion de celle-ci du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse n'a fait valoir aucun moyen de défense.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société CISSE CONSTRUCTION a été assignée à parquet et elle n'a ni comparu ni conclu ;

Il convient dès lors de statuer par défaut à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur KOUAKOU Norbert Konan a été initiée par devant la juridiction présidentielle dans les formes et délais légalement prescrits ;

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 de la défenderesse

Monsieur KOUAKOU Norbert Konan sollicite de la juridiction présidentielle, la résiliation du bail à usage professionnel qui le lie à la société CISSE CONSTRUCTION pour inexécution par celle-ci de ses obligations contractuelles notamment celles consistant au paiement du loyer convenu et l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe;

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. » ;

Il est versé au dossier de la procédure un contrat de bail à usage professionnel, écrit, portant sur un local à deux compartiments dont une salle contenant un secrétariat et un bureau directeur, situé au premier étage de l'immeuble GELTI Koumassi-SICOGI, conclu le 06 mars 2006 entre Monsieur KOUAKOU Norbert Konan et la société CISSE CONSTRUCTION;

L'analyse du dossier révèle que le demandeur a, par deux

exploits d'huissier de justice en date des 09 juillet 2015 et 30 Août 2016, adressé mise en demeure à la société CISSE CONSTRUCTION, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant ;

Il est constant que nonobstant ces mises en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée de sorte qu'elle reste devoir les arriérés de loyers sus indiqués;

Dans ces conditions, il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la société CISSE CONSTRUCTION des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La société CISSE CONSTRUCTION succombe ;

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut 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 KOUAKOU Norbert Konan recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail le liant à la société CISSE CONSTRUCTION;

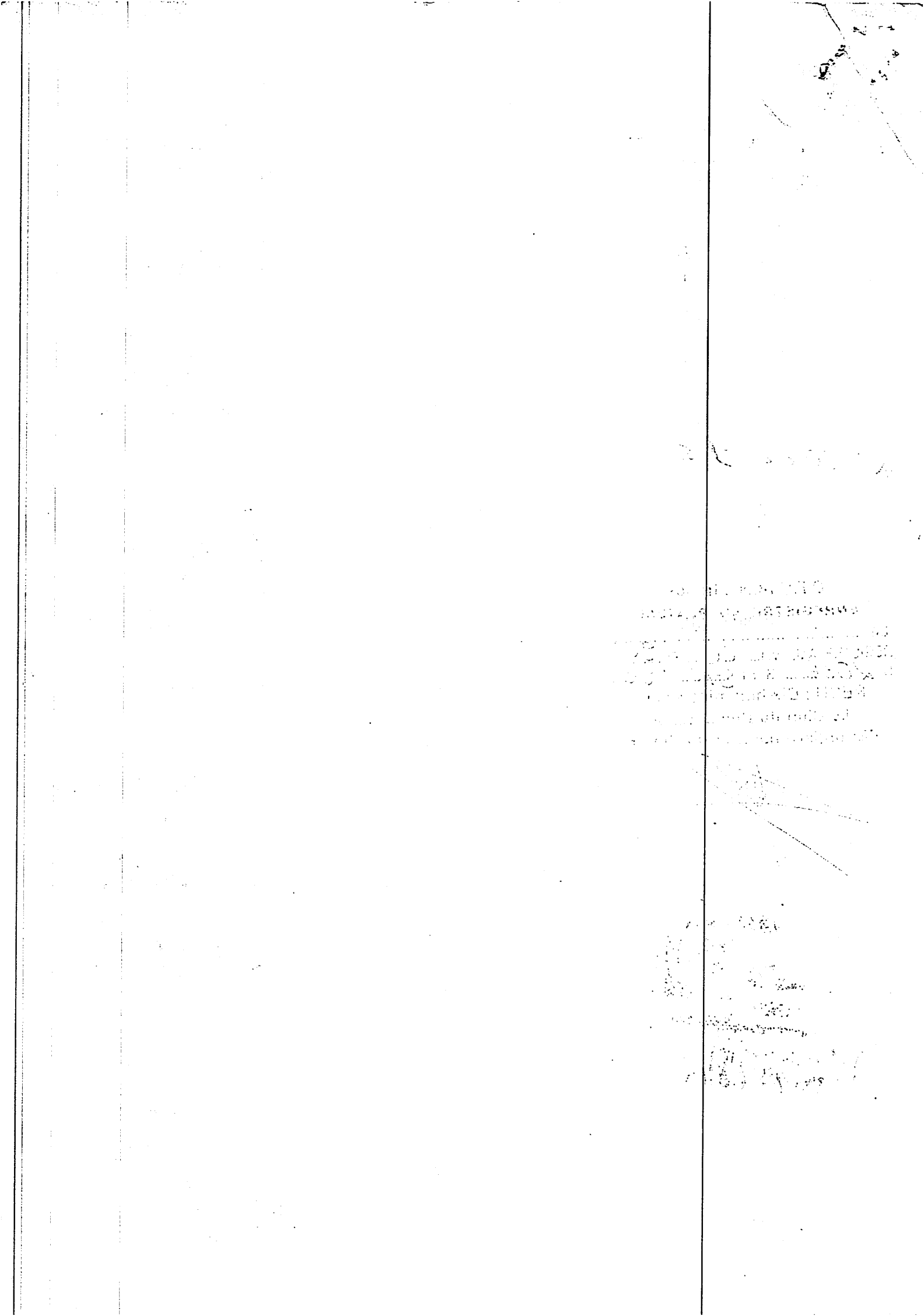
En conséquence, ordonnons l'expulsion de celle-ci des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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° 0028601 5

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 10 NOV 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 94
N° 2036 Bord. 570 / 52
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

N° 0028601 5