

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3190/2018

Ordonnance du juge des référés
12 octobre 2018

Affaire

Mr. AMOIKON BONZOU
(SCPA KNW-AVOCAT)

CONTRE

LA SOCIETE TRANVAAL
INTERNATIONAL, SARL

Ordonnance

Contradictoire ;

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

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

Déclarons l'action de Monsieur Amoikon
Bonzou recevable ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du bail entre les
parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de
la société Transvaal International des
appartements A7, A8 et A9 qu'elle occupe
tant de sa personne, de ses biens que de
tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge
de la société Transvaal International.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 OCTOBRE 2018

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

Nous, BOUAFFON OLIVIER, Vice-président, délégué dans les
fonctions de Président de Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en matière de référés ;

Avec l'assistance de Maître, **KOUASSI KOUAME FRANCE
WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 03 septembre 2018 de Maître N'da E.
Nathalie, Huissier de justice à Abidjan, Monsieur Amoikon Bonzou
ayant pour conseil la SCPA KNW-AVOCATS a assigné la société à
responsabilité limitée Transvaal International devant le Président
du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de référés
pour s'entendre :

- déclarer recevable en son action ;
- constater la résiliation du bail liant les parties ;
- ordonner en conséquence l'expulsion de la société Transvaal
International des appartements A7, A8 et A9 qu'elle occupe
tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son
chef ;
- condamner la société Transvaal International aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur Amoikon Bonzou expose qu'il a
donné en location trois appartements A7, A8 et A9 sis à Treichville
à la société Transvaal International moyennant un loyer mensuel de
200.000 francs CFA chacun ;

Il indique que ladite société ne s'acquitte pas des loyers de sorte
qu'elle reste lui devoir la somme de 4.000.000 de francs CFA
représentant le reliquat des loyers échus et impayés de février 2018
et ceux de la période de mars à août 2018 ;

Poursuivant, Monsieur Amoikon Bonzou affirme qu'il a servi le 13
juillet 2018 à la société Transvaal International une mise en
demeure qui est restée sans suite ;

Il sollicite par conséquent la résiliation du bail liant les parties et
conséquemment l'expulsion de la société Transvaal des
appartements qu'elle occupe ;

La société Transvaal International n'a pas comparu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société Transvaal International n'a pas reçu l'exploit d'assignation en personne ;

Il sied de statuer par défaut ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur Amoikon Bonzou a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Il sied de déclarer son action recevable ;

Au fond

Sur la résiliation du bail

Monsieur Amoikon Bonzou sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société Transvaal des appartements qu'elle occupe ;

L'article 112 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général stipule que : « ... *le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté* » ;

L'article 133 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général stipule 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 du tout occupant de son chef, en cas d'exécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visées aux alinéas précédents.» ;

De la lecture combinée de ces deux textes, il résulte que l'obligation du preneur consiste à payer les loyers aux termes convenus ; Le non-paiement des loyers expose le preneur à la résiliation du bail liant les parties et à son expulsion du preneur des lieux loués après une mise en demeure restée sans suite ;

En l'espèce, Amoikon Bonzou et la société Transvaal International sont liés par un contrat de bail avec clause résolutoire ;

Il est constant que la société Transvaal International doit des loyers et que la mise en demeure de payer est restée sans effet ;

Il sied dès lors de constater la résiliation du bail liant les parties et ordonner en conséquence l'expulsion de la société Transvaal International des trois appartements qu'elle occupe ;

Sur les dépens

La société Transvaal International succombe ;

Il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

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 ;

Déclarons l'action de Monsieur Amoikon Bonzou recevable ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du bail entre les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société Transvaal International des appartements A7, A8 et A9 qu'elle 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 publiquement les jour, mois et an que dessus

N^o 0028 BT 66

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 29 NOV 2018
REGISTRE A J Vol F°
N° Bord
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre