



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 20/02/2018

RG N°0541/2018

Affaire :
TRAORE ABOUBACAR SIRIKI

Contre

DIALLO SEKOU

DECISION

DEFAULT

Déclarons recevable l'action de monsieur TRAORE ABOUBACAR SIRIKI ;
L'y disons bien fondé ;
Prononçons la résiliation du bail le liant au défendeur ;
Ordonnons l'expulsion de monsieur DIALLO SEKOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;
Condamnons le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT FEVRIER 2018

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

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président, déléguée 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 ;

Assistée de Maître GOULIZAN KOUAME BI VIVIEN Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 29 janvier 2018, monsieur TRAORE ABOUBACAR SIRIKI, a fait servir assignation à monsieur DIALLO SEKOU, son locataire, d'avoir à comparaître le mardi 13 février 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir prononcer la rupture du contrat de bail écrit le liant au défendeur et ordonner en conséquence, son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

A l'appui de sa demande, il expose pour l'essentiel qu'il loue suivant un contrat de bail civil, il a fait louer un local à usage commercial situé à Adjamé Mirador à monsieur DIALLO SEKOU, moyennant un loyer mensuel de trente (30.000) francs CFA ;

Il indique que faute pour le preneur de payer régulièrement le loyer, il reste lui devoir la somme de cent quatre vingt mille (180.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois de juillet 2017 à décembre 2017 inclus ;

Il fait savoir que les démarches amiables ainsi que la mise en demeure régulière servie au preneur sont demeurées sans suite ;

Il souligne que le maintien du défendeur dans les lieux



loués lui cause un énorme préjudice qu'il convient d'y mettre un terme en prononçant la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion du défendeur 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 personne pour lui ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur DIALLO SEKOU n'a pas été assigné en sa personne ;

Sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;

Il convient de statuer par défaut ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur TRAORE ABOUBACAR SIRIKI a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef ;

Il ressort de ces trois alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 susvisé à savoir la reproduction intégrale dudit texte ; ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des productions du dossier que le preneur ne s'est pas acquitté de ses loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de cent quatre-vingt mille (180.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés allant du mois de juillet 2017 à décembre 2017 inclut ainsi à son bailleur TRAORE ABOUBACAR SIRIKI ;

Il n'est pas contesté que la mise en demeure régulière qui leur a été servie par exploit en date du 16 novembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est demeurée sans suite ainsi que la sommation d'avoir à payer valant invitation à une tentative de règlement

amiable, sont demeurées vaines ;

En conséquence, les conditions des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient par conséquent de prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur DIALLO SEKOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR LES DEPENS

Le défendeur succombant à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de monsieur TRAORE ABOUBACAR ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail liant au défendeur ;
Ordonnons l'expulsion de Monsieur DIALLO SEKOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER

 18/03/18 

N° 00 28 26 85

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 12 MARS 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 20

N° 424 Bord 147/8

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

