

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N° 3786/2018

 ORDONNANCE DU JUGE DES
 REFERES

AUDIENCE PUBLIQUE DU 05 DECEMBRE 2018

**L'an deux mil dix-huit ;
 Et le cinq décembre ;**

Nous, madame **N'DRI PAULINE, Vice-président**, déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière d'urgence, en notre cabinet sis à Cocody les deux Plateaux ;

Du 05/12/2018

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, Greffier assermentée ;

Affaire

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**MONSIEUR YAO KOFFI ROGER
 (ME TRAORE DRISSA)**

Par exploit du 6 novembre 2018, monsieur YAO KOFFI ROGER a fait servir assignation à monsieur TAILLY THIERRY HERMANE exerçant sous la dénomination commerciale d'ENTREPRISE OPTIM BUREAU INDIVIDUELLE, d'avoir à comparaitre le mercredi 14 novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

Contre

**MONSIEUR TAILLY THIERRY
 HERMANE**

**DECISION
 CONTRADICTOIRE**

Declarons recevable l'action de monsieur KOFFI YAO ROGER ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le

liant à monsieur TAILLY THIERRY HERMANE ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépenses à la charge du défendeur.

- prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant au défendeur et ordonner, en conséquence, l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voies de recours ;

Au soutien de leur demande, monsieur YAO KOFFI ROGER expose qu'il est propriétaire d'une résidence située à Abidjan II Plateaux 7^{ème} Tranche en face du café de Versailles dont la gestion a été confiée à la société TWINS IMMOBILIER.;

Dans le cadre de cette gestion, la société TWINS IMMOBILIER agissant en son nom et pour son compte, a loué un de ses appartements à monsieur TAILLY THIERRY HERMANE exerçant sous la dénomination commerciale de ENTREPRISE OPTIM BUREAU , suivant un contrat à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000)francs CFA, revu à la hausse à deux cent vingt mille (220.000) francs CFA ;

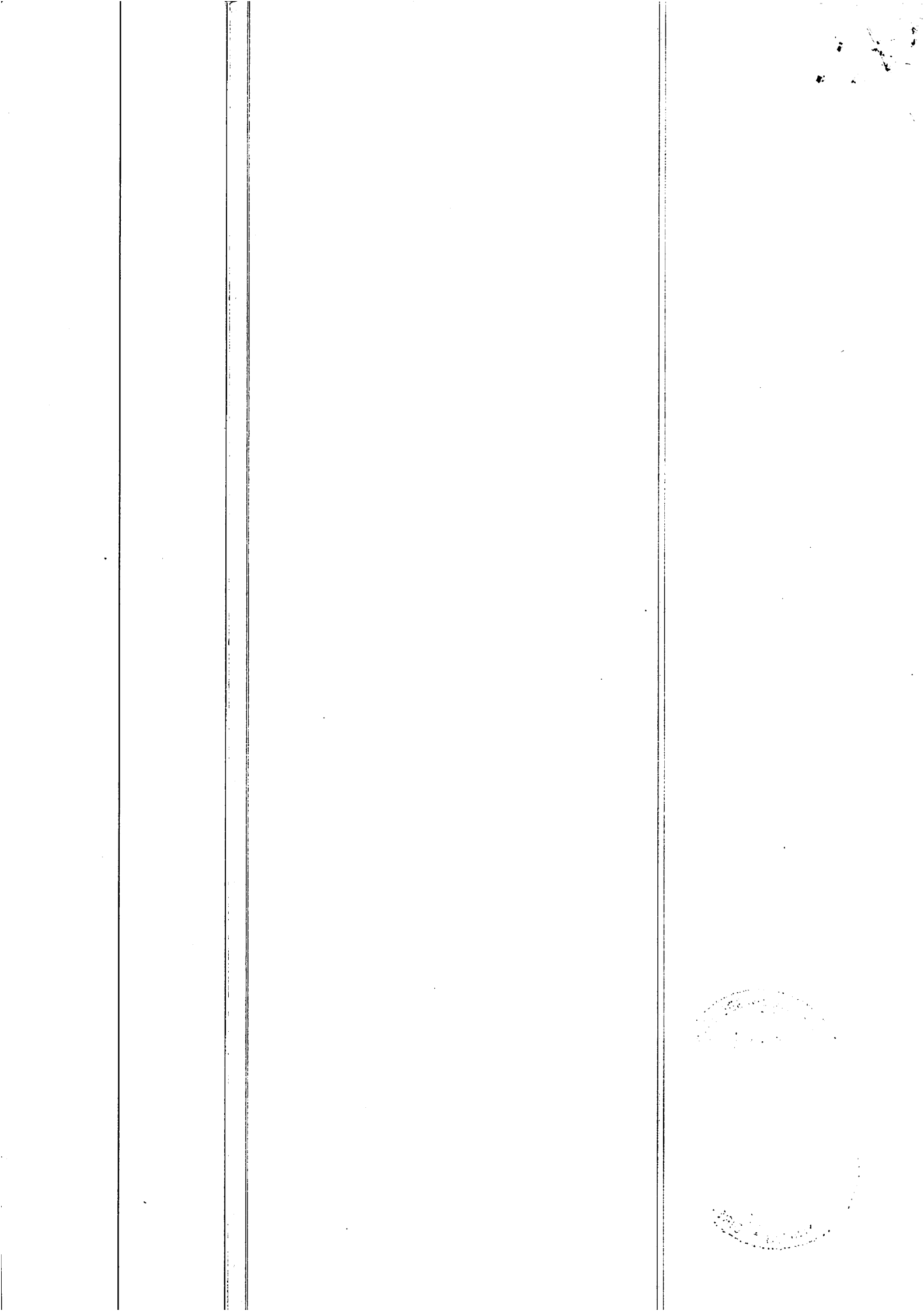
Il indique que faute de payer convenablement le loyer, le preneur reste lui devoir la somme deux millions quatre vingt mille (2.080000) francs CFA représentant dix (10) mois de loyers échus et impayés des mois de février à novembre 2018 ;

Les démarches amiables entreprises par le demandeur et la mise en demeure servie au défendeur par exploit en date du 09 mai 2018 en vue du recouvrement de sa créance de loyers sont demeurées infructueuses ;

C'est pourquoi, le demandeur estimant que cette situation lui cause un



*17/12/18 cm
 m Tene*



préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour, sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Il sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution provisoire de sa demande ;

Le défendeur n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à sa personne ;

Sa connaissance de la présente procédure est établie ;

Il sied de rendre une décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action de demandeur

L'action de monsieur YAO KOFFI ROGER 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

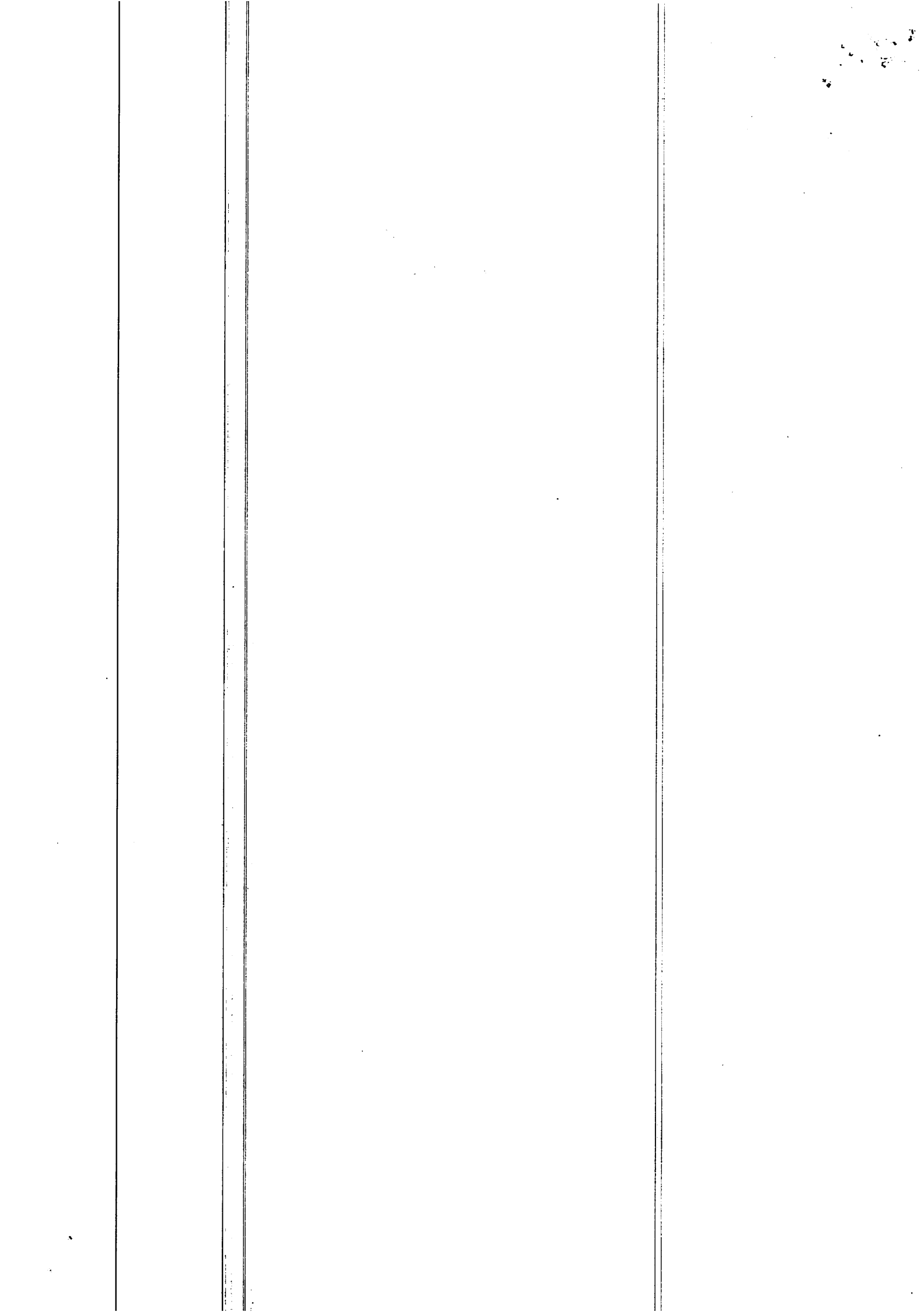
Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Monsieur YAO KOFFI ROGER sollicite que la juridiction de céans prononce la résiliation du contrat de bail à usage commercial le liant à monsieur TAILLY THIERRY HERMANE exerçant sous la dénomination commerciale d'ENTREPRISE OPTIM BUREAU et ordonne l'expulsion de ce dernier des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef pour non paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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. » ;

Il s'infère de ces dispositions, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation tenant au paiement des loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Néanmoins, en la matière, la compétence du juge des référés ne se limite qu'à constater ladite résiliation et non à la prononcer, eu égard à ce que ladite juridiction n'est habilitée qu'à prendre des mesures qui ne préjudicient pas au principal ;

Aussi, le constat de cette résiliation par cette juridiction suppose que les parties aient prévu à leur contrat, une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des termes des exploits de mise en demeure du 9 mai 2018 et de l'acte introductif de la présente instance que monsieur TAILLY THIERRY HERMANE exerçant sous la dénomination commerciale d'ENTREPRISE OPTIM BUREAU est redevable à son bailleur de la somme de deux millions quatre vingt mille (2.080.000) francs CFA, représentant dix (10) mois d'arriérés de loyers allant de février à novembre 2018 à raison de deux cent vingt mille (220.000) francs CFA le loyer mensuel ;

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, le preneur ne s'est pas exécuté, de sorte qu'à ce jour, sa dette de loyers demeure ;

Il suit de ce qui précède, que monsieur TAILLY THIERRY HERMANE a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail en cause et d'ordonner l'expulsion du défendeur, des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le bail liant les parties dont copie est versée au dossier ayant prévu une clause résolutoire de plein droit en son article 24 ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

Le demandeur sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Il résulte de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative prescrit que l'ordonnance du juge des référés est exécutoire par provision ;

De la lecture de ce texte, il ressort clairement que la décision du juge des référés est immédiatement exécutoire, de sorte qu'il n'est point besoin d'ordonner son exécution nonobstant toutes voies de recours ;

Il suit que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Sur les dépens

Monsieur TAILLY THIERRY HERMANE succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de monsieur KOFFI YAO ROGER ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant à monsieur TAILLY THIERRY HERMANE ;

16.7
17.1
17.5
17.9
18.3
18.7
19.1
19.5
19.9
20.3
20.7
21.1
21.5
21.9
22.3
22.7
23.1
23.5
23.9
24.3
24.7
25.1
25.5
25.9
26.3
26.7
27.1
27.5
27.9
28.3
28.7
29.1
29.5
29.9
30.3
30.7
31.1
31.5
31.9
32.3
32.7
33.1
33.5
33.9
34.3
34.7
35.1
35.5
35.9
36.3
36.7
37.1
37.5
37.9
38.3
38.7
39.1
39.5
39.9
40.3
40.7
41.1
41.5
41.9
42.3
42.7
43.1
43.5
43.9
44.3
44.7
45.1
45.5
45.9
46.3
46.7
47.1
47.5
47.9
48.3
48.7
49.1
49.5
49.9
50.3
50.7
51.1
51.5
51.9
52.3
52.7
53.1
53.5
53.9
54.3
54.7
55.1
55.5
55.9
56.3
56.7
57.1
57.5
57.9
58.3
58.7
59.1
59.5
59.9
60.3
60.7
61.1
61.5
61.9
62.3
62.7
63.1
63.5
63.9
64.3
64.7
65.1
65.5
65.9
66.3
66.7
67.1
67.5
67.9
68.3
68.7
69.1
69.5
69.9
70.3
70.7
71.1
71.5
71.9
72.3
72.7
73.1
73.5
73.9
74.3
74.7
75.1
75.5
75.9
76.3
76.7
77.1
77.5
77.9
78.3
78.7
79.1
79.5
79.9
80.3
80.7
81.1
81.5
81.9
82.3
82.7
83.1
83.5
83.9
84.3
84.7
85.1
85.5
85.9
86.3
86.7
87.1
87.5
87.9
88.3
88.7
89.1
89.5
89.9
90.3
90.7
91.1
91.5
91.9
92.3
92.7
93.1
93.5
93.9
94.3
94.7
95.1
95.5
95.9
96.3
96.7
97.1
97.5
97.9
98.3
98.7
99.1
99.5
99.9

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N 5028 2774

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 10 JAN 2019
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° 43 Bord. 18 / 95
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et de Timbre





18.000 francs
 ENREGISTRE AU BUREAU
 LE 10 JANVIER 1900
 REGISTRE A. N. 10
 N° 10
 REÇU : dix francs
 Le Chef du Bureau
 L'Intendant de la Justice