

TA/KV
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1584/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
du 08/05/2018

Affaire :

Monsieur KOUAME KOUASSI
FREDERIC

Contre/

Monsieur MAMADOU DIABATE

DECISION :

Contradictoire

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

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

Recevons Monsieur KOUAME KOUASSI
FREDERIC en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de
Monsieur MAMADOU DIABATE des lieux
loués qu'il occupe, tant de sa personne, de
ses biens que de tous occupants de son
chef ;

Disons que la demande d'exécution
provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à
la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 08 MAI 2018

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

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Vice-
présidente déléguée dans les fonctions de Président du
Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de
référés ;

Assistée de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**,
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 18 Avril 2018, Monsieur
KOUAME KOUASSI FREDERIC a fait servir assignation à
Monsieur MAMADOU DIABATE d'avoir à comparaître
devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins
d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat de bail et
ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués
qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que
de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à
intervenir nonobstant toutes voies de droit ;
- condamner le défendeur aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KOUAME KOUASSI
FREDERIC expose qu'il est propriétaire d'un magasin qu'il
a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en
location à Monsieur MAMADOU DIABATE moyennant un
loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Cependant, celui-ci, contrairement à l'article 7 de leur
convention, sous-loue le magasin sans son
consentement,



Il fait noter qu'il a fait servir à Monsieur MAMADOU DIABATE une mise en demeure en date du 12 Septembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur MAMADOU DIABATE n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à personne ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

Monsieur KOUAME KOUASSI FREDERIC sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 121 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *Sauf stipulation*

contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. » ;

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. » ;

En l'espèce, l'article 7 du contrat de bail liant les parties en date du 01^{er} Juin 2016 stipule que : « La présente location a été consentie au preneur « intuitu personae ». Toute cession de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par des tiers est rigoureusement interdite sauf autorisation expresse écrite du bailleur. La résiliation immédiate du présent contrat de location est encourue dès la simple constatation de l'infraction. » ;

Il est établi comme résultant du procès-verbal de constat des lieux en date du 05 Février 2018 produit, que Monsieur

MAMADOU DIABATE sous-loue le magasin à une tierce personne ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 12 Septembre 2017, produite, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur MAMADOU DIABATE, locataire du local appartenant à Monsieur KOUAME KOUASSI FREDERIC ne s'est pas exécuté ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur la sous-location non autorisée des lieux subsiste ;

Le contrat de bail susdit ayant prévu audit article 7, une clause résolutoire de plein droit, il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur MAMADOU DIABATE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 227 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Recevons Monsieur KOUAME KOUASSI FREDERIC en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur MAMADOU DIABATE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

N° 002827/11
U.F.: 18.000 francs
REGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44
N° 914 Bord 307 99
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

