

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

DU 15 / 06 / 2018

RG N° 2011/ 2018

Affaire :

LES AYANTS DROIT DE FEU AHOKPONOU
CHRISTOPHE

C/

1-MADAME KOUASSI ADJOUA HELENE
2-MONSIEUR FIEN JEAN-CLAUDE

DECISION

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Monsieur FIEN Jean-Claude et contradictoirement à l'égard de Madame KOUASSI Adjoua Helene, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande en paiement des loyers échus et impayés ;

Déclarons recevable l'action de Madame TOGBOEDOU Epouse AHOKPONOU TETE ELISE, AHOKPONOU ALETH NADIA EULALIE, BACCHUS VITAL FORTUNE, AHOKPONOU CHRYSTEKKE CARINE MARCELLE, AHOKPONOU GHISLAIN HUGUES CRESPIE, AHOKPONOU EDWIGE GERMAN NATHALIE, et AHOKPONOU CONSTANTPATERNE LUDOVIC, tous ayants droit de Feu AHOKPONOU CHRISTOPHE portant sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail conclu par les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de

AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 JUIN 2018

L'an deux mil dix-huit ;

Et le quinze juin ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, juge délégué 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 ;

Assisté de **Maître N'CHO PELAGIE**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 28 mai 2018, Madame TOGBOEDOU Epouse AHOKPONOU TETE ELISE, Institutrice à la retraite, née vers 1941 à Tori Bossito (Bénin), de nationalité béninoise, AHOKPONOU ALETH NADIA EULALIE, née le 18 mai 1976 à Adjamé, BACCHUS VITAL FORTUNE, né le 27 décembre 1960 à l'hôpital de Porto-Novo, AHOKPONOU CHRYSTEKKE CARINE MARCELLE, née le 10 Janvier 1972 à Cocody-Abidjan, AHOKPONOU GHISLAIN HUGUES CRESPIE, né le 07 mai 1970 à Cocody- Abidjan, AHOKPONOU EDWIGE GERMAN NATHALIE, née le 27 Juillet 1968 à Cocody- Abidjan et AHOKPONOU CONSTANT PATERNE LUDOVIC, né le 15 mai 1966 à Adzopé, tous ayants droit de Feu AHOKPONOU CHRISTOPHE, ayant pour conseil Maître N'ZI AFFROUMOU Clément, avocat à la Cour, ont donné assignation à Madame KOUASSI ADJOUA HELENE et Monsieur FIEN JEAN-CLAUDE, d'avoir à comparaître le 08 JUIN 2018 par-devant la juridiction de référé de ce siège, pour s'entendre :

- dire que Dame KOUASSI ADJOUA HELENE et Monsieur FIEN JEAN-CLAUDE ne s'acquittent pas de leur loyer ;
- ordonner la résiliation du bail les liant ;
- en conséquence, ordonner leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne et de leurs biens ; que de tous occupants de leur chef ;
- les condamner à payer aux ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe respectivement la somme de

13 10 18
Cm
N° 12/18

Madame KOUASSI Adjoua Hélène et Monsieur FIEN Jean-Claude de lieux qu'ils occupent tant de leur personne de les biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance.

880.000 F CFA pour Dame KOUASSI ADJOUA HELENE et la somme de 450.000 F CFA pour Monsieur FIEN JEAN- CLAUDE au titre des loyers impayés.

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

- condamner les défendeurs aux dépens.

Au soutien de leur action, les ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe exposent qu'ils ont donné à bail des locaux à usage professionnels, sis à Abidjan Yopougon, à Dame KOUASSI Adjoua Helene et Monsieur FIEN Jean-Claude moyennant des loyers mensuels respectifs de 40.000 F CFA et 50.000 F CFA.

Ils font savoir que depuis plusieurs mois, les défendeurs ne s'acquittent plus des loyers échus, de sorte que Dame KOUASSI Adjoua Helene lui reste devoir la somme de 880.000 F CFA et Monsieur FIEN JEAN-CLAUDE la somme de 450 000 000 FCFA.

Ils ajoutent que toutes les démarches de règlement amiable par eux entreprises étant demeurées vaines, il est manifeste que les défendeurs ne sont pas en mesure de s'acquitter de leurs obligations de locataires.

C'est pourquoi, ils sollicitent leur expulsion des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne et de leurs biens que de tous occupants de leur chef.

Ils sollicitent également la condamnation des défendeurs au paiement des arriérés de loyers, à savoir les sommes de 880.000 F CFA pour Dame KOUASSI ADJOUA HELENE et 450.000 F CFA pour Monsieur FIEN JEAN- CLAUDE.

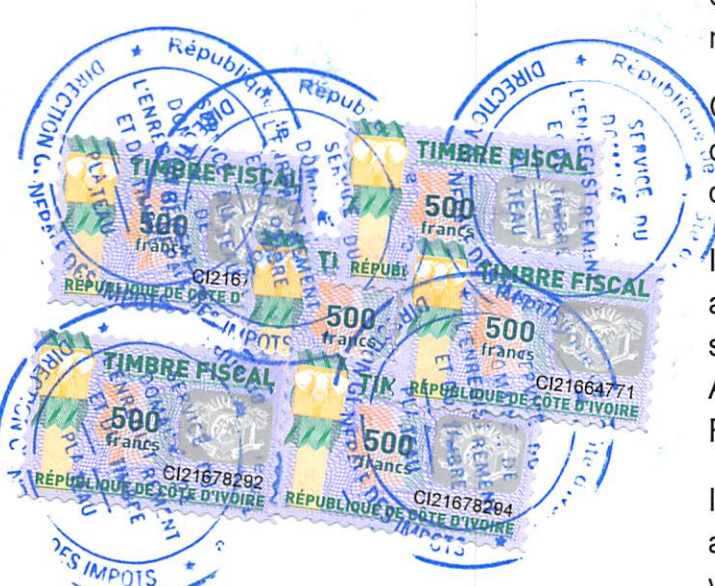
Ils sollicitent enfin que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toutes voies de recours.

Les défendeurs n'ont fait valoir aucun moyen de défense.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision



GA

Dame KOUASSI Adjoua Helene a été assignée à sa personne. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Monsieur FIEN Jean-Claude, quant à lui, n'a pas été assigné à sa personne, la copie de l'exploit d'assignation ayant été remis à Monsieur WADA Robert, son frère. Par ailleurs celui-ci n'ayant pas été avisé de cette remise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, comme l'exige, en pareil cas, l'article 250 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il convient de statuer par défaut à son égard ;

Sur la compétence du juge des référés relative à la demande en paiement des loyers

Les Ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe sollicitent la condamnation de Madame KOUASSI Adjoua Hélène et de Monsieur FIEN Jean-Claude à leur payer respectivement les sommes de 880.000 F CFA et 450.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés ne peut, en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 dudit code dispose : « Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

Il ressort de ces textes que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que, pour ordonner la mesure sollicitée, il doit procéder à des investigations qui relèvent de la compétence du juge du fond ;

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les défendeurs n'ont pas exécuté leurs obligations contractuelles consistant au paiement du loyer convenu ;

Cependant, s'il est vrai que le juge des référés a compétence en vertu de l'article 132 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général pour connaître des

bt

contestations relatives aux baux commerciaux, il reste cependant que la question du paiement du loyer échappe à la compétence du juge des référés dans la mesure où, il s'agit d'une question de fond relevant de la compétence du juge du fond, le juge des référés ne pouvant prononcer une condamnation au paiement d'une somme d'argent ;

Dans ces circonstances, la juridiction des référés doit se déclarer incompétent pour connaître de cette demande au profit du juge du fond du tribunal de céans ;

Sur la recevabilité de l'action portant sur les autres demandes

L'action des Ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe a été formée suivant les formes et délai légaux ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Les Ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe sollicitent l'expulsion des défendeurs des lieux loués, au motif que ceux-ci ne payent pas régulièrement le loyer ;

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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,*

GT

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. »

L'analyse du dossier révèle que le 07 avril 2018, les ayants droit de feu AHOKPONOU Christophe ont adressé aux défendeurs une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions ci-dessus indiquées.

Les défendeurs, nonobstant cette mise en demeure, ne se sont pas acquittés des loyers échus.

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Madame KOUASSI Adjoua Helene et FIEN Jean-Claude des lieux loués, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Conformément aux dispositions de l'article 227 du code de procédure civile, « l'ordonnance de référé est exécutoire par provision ».

L'ordonnance de référé étant exécutoire de plein droit, aux termes du texte précité, l'exécution provisoire sollicitée par les demandeurs est surabondante.

Sur les dépens

Les défendeurs succombent à l'instance ;
Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Monsieur FIEN Jean-Claude et contradictoirement à l'égard de

et

Madame KOUASSI Adjoua Helene, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande en paiement des loyers échus et impayés ;

Déclarons recevable l'action de Madame TOGBOEDOU Epouse AHOKPONOU TETE ELISE, AHOKPONOU ALETH NADIA EULALIE, BACCHUS VITAL FORTUNE, AHOKPONOU CHRYSTEKKE CARINE MARCELLE, AHOKPONOU GHISLAIN HUGUES CRESPIN, AHOKPONOU EDWIGE GERMAN NATHALIE, et AHOKPONOU CONSTANTPATERNE LUDOVIC, tous ayants droit de Feu AHOKPONOU CHRISTOPHE portant sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail conclu par les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Madame KOUASSI Adjoua Hélène et Monsieur FIEN Jean-Claude de lieux qu'ils occupent tant de leur personne de les biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



N° 00282725

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 55
N° 1162 Bord 395 33
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Bureau de l'Enregistrement et du Timbre

