

3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 05 FEVRIER 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

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

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE
REFERE

DU 05/02/2018

RG N°0105/2018

Nous, **Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Vice-Président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé;

Assisté de **Maître N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**Monsieur IBRAHEEM OGUYAYI
BASIRU AJIBADE**

(SCPA Juris Fortis)

C/

**Monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI
Serge Anderson**

DECISION
CONTRACTOIRE

Par un exploit en date du 27 décembre 2017 de Maître TOH DIORO Martin, huissier de justice à Abidjan, Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE, né le 19 Septembre 1968 à Abidjan Côte d'Ivoire, de nationalité nigériane, commerçant, demeurant à Abidjan, 11 BP 2320 Abidjan 11, mandant de l'agence immobilière IGPS, qui a pour conseil la SCPA JurisFortis, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody les II Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, villa 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Tél. : 22 42 92 17, 57 00 68 68, Fax : 22 42 83 91, a assigné Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson, majeur, domicilié à Yopougon Niangon Nord, 2^e Tranche, lot n) 5909 ilot 140, d'avoir à comparaître par devant la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, le 15 janvier 2017, pour s'entendre :

Déclarons Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE recevable en son action ;

Disons sa demande en résiliation du bail les liant et en expulsion du défendeur des lieux loués, sans objet ;

En conséquence, rejetons ladite demande;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE.

- Déclarer recevable et bien fondé en son action;
- En conséquence, constater la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- Ordonner l'expulsion de Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson des locaux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner aux dépens;

Au soutien de son action, Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE explique que suivant contrat de bail écrit, à usage commercial, en date du 09 février 2017, il a donné en location à Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson, moyennant un loyer mensuel de soixante mille francs (60.000 F) CFA, un magasin sis à Yopougon Niangon Nord, 2^{ème} Tranche, lot n°5909, ilot 140, d'une durée d'un an renouvelable ;

Il indique que depuis le mois juin 2017, le preneur a cessé de payer le loyer de sorte qu'il reste lui devoir la somme de trois cent trente mille francs (330.000 F) CFA, représentant cinq (05) mois de loyers échus ainsi que les intérêts de retard ;



Mou 18 21 1
Serges

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie audit locataire, par exploit d'huissier de justice en date du 08 novembre 2017, Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson ne s'est pas acquitté desdits loyers et reste lui devoir la somme sus indiquée;

En outre, le demandeur fait observer que la mise en demeure est restée sans suite jusqu'à ce jour;

Estimant que cette situation lui est préjudiciable, il sollicite de la juridiction de céans qu'elle constate ce non-respect de ses obligations de paiement des loyers ainsi que la résiliation du bail les liant 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 fait valoir aucun moyen de défense.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson a été assigné à sa personne et il a comparu fait valoir son moyen de défense ;

Il convient dès lors de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE a été initiée dans les forme et délai légalement prescrits ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion du défendeur

Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE sollicite de la juridiction présidentielle, la résiliation du bail à usage commercial qui le lie à Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson pour inexécution par celui-ci de ses obligations contractuelles notamment celles consistant au paiement du loyer convenu et l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit

Commercial Général énonce que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. » Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général « 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 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 résolution 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 au créancier inscrit 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 au créancier inscrit. » ;

En l'espèce, il est versé au dossier de la procédure un contrat de bail à usage commercial, écrit, portant sur un magasin sis à Yopougon Niangon Nord, 2^{ème} Tranche, lot n°5909, îlot 140, d'une durée d'un an renouvelable, conclu le 09 février 2017 par les parties dont le loyer mensuel convenu est de soixante mille francs (60.000 F) CFA;

Il n'est pas contesté que depuis le mois de juin 2017, le défendeur, locataire, a cessé de payer le loyer de sorte qu'il reste devoir au demandeur, la somme de trois cent trente mille francs (330.000 F) CFA, représentant cinq (05) mois de loyers échus ainsi que les intérêts de retard;

En outre, l'analyse du dossier révèle que le demandeur à la présente action s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité en adressant, par un exploit d'huissier de justice en date du 08 novembre 2017, une mise en demeure à Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant ;

Il est également non moins constant comme provenant de la quittance de

loyer N°0142995 en date du 11 décembre 2017, que suite à ladite mise en demeure, Monsieur OUFFOUE ABY Kouassi Serge Anderson s'est exécuté en payant la totalité de la créance de loyers échus et les pénalités de retard y afférents d'un montant de trois cent trente mille francs (330.000 F) CFA réclamé par le bailleur, de sorte qu'à ce jour il ne reste pas de loyers arriérés, objet de la présente procédure ;

Il s'ensuit que la demande de résiliation du contrat liant les parties et d'expulsion du défendeur des lieux loués est devenue sans objet et doit être rejetée;

Sur les dépens

Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE succombe ;

Dès lors, il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Mais dès à présent vu l'urgence et par provision ;

Déclarons Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE recevable en son action ;

Disons sa demande en résiliation du bail les liant et en expulsion du défendeur des lieux loués, sans objet ;

En conséquence, rejetons ladite demande;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

9N 6028267R



O.F.: 8.000 francs
ENREGISTRE AU PATEAU
Le ... 12.1.FEV. 2018
REGISTRE A.M. Vol. 46 F° 15
N° 258 Bord. 107 102
REQU : Dix huit mille francs
Le Chef de Division de
l'Enregistrement et du Timbre

