

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2950/2019

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Affaire :

**Monsieur DUA KOUAKOU
DAPA**

Contre/

**Madame N'ZE MICHELLE
EDWIGE AHOU**

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 DUA
KOUAKOU DAPA en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du
contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence
l'expulsion de Madame N'ZE
MICHELLE EDWIGE AHOU des

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 SEPTEMBRE 2019

**L'an deux mil dix-neuf
Et le vingt-cinq Septembre**

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN
CYRILLE**, Juge délégué dans les fonctions de
Président du Tribunal de commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assistée de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE
WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 18 Juillet 2019,
Monsieur DUA KOUAKOU DAPA a fait servir
assignation à Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE
AHOU d'avoir à comparaître devant la juridiction
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Constatons la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur DUA KOUAKOU DAPA qu'il est propriétaire d'un magasin sis à Abidjan Cocody Angré Mahou qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE AHOU moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA ;

Il ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas régulièrement de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 180.000 FCFA correspondant à trois (03) mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Mai 2019 ;



lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Il fait noter qu'il a fait servir à Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE AHOU une mise en demeure en date du 20 Mai 2019 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 constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à personne ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

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

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

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

Le demandeur sollicite la constatation de la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « 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. » ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE AHOU qui occupe le local appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 180.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

L'article 24 du contrat de bail produit au dossier stipule que : « *A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat de bail sera résilié de plein droit... » ;*

Il s'ensuit que les parties ont convenu d'une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 22 Mai 2019, 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, la défenderesse, locataire du local appartenant à Monsieur DUA KOUAKOU DAPA, ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE AHOU des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les entiers 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 DUA KOUAKOU DAPA en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Madame N'ZE MICHELLE EDWIGE AHOU des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

Droit Fixe % x = 18.000
Hors Délai.....
Reçu la somme de *Six huit mille francs*
.....
Quittance n° *D339772* et.....
Enregistré le *21 OCT 2019*
Registre Vol. *45* Folio *77* Bord *583* / *1608/57*

CPTH Plateau
Poste Comptable 8003



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS



Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Timbre

Le Conservateur

Handwritten text, possibly a signature or date.

Handwritten text on a lined background, possibly a list or notes.

