REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 10/04/2018

RG N°1170 /2018

Affaire :

MONSIEUR THIEMELE AKA

Contre

MADAME VLEHI LEYO PIERRETTE

DECISION

DEFAUT

Déclarons recevable l'action de monsieur THIEMELE AKA ;
L'y disons bien fondé;

Constatons la résiliation du bail le liant à la défenderesse ;
Ordonnons en conséquence l'expulsion de dame VLEHI LEYO PIERRETTE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Ordonnons l'ouverture des portes du magasin donné à bail ;

Désignons pour y procéder Maître N'DRI NIAMKE PAUL, Huissier de justice près le Tribunal de première Instance et la Cour d'Appel d'Abidjan et Maître KOUAME ADOU ADELE, Commissaire-priseur à Abidjan Treichville, Avenue 1, Résidence SOPIM premier étage porte F1, tél : 21 24 11 90 ; cél : 07 07 61 40, pour garder les éventuels objets qui seront trouvés dans les lieux ;

Condamnons la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le dix avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline, Vice-président, déléguée 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 ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 15 mars 2018, monsieur THIEMELE AKA, né le 23/09/1943 à Abengourou, propriétaire, de nationalité Ivoirienne, téléphone 01 61 22 70/45 44 02 78, demeurant à Bingerville, a fait servir assignation à madame VLEHI LEYO PIERRETTE, née le 19/04/1947, commerçante, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Riviéra Faya, téléphone 87 33 20 56, d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce de céans, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir constater la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que l'ouverture des portes du magasin et désigner un gardien pour garder les biens qui y seront trouvés ;

Au soutien de son action, monsieur THIEMELE AKA expose que suivant un contrat de bail à usage commercial, il a loué son magasin sis à Cocody –Riviera Palmeraie pour une durée d'un an moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs Cfa ;

Il indique que faute pour le preneur de payer régulièrement le loyer, elle reste lui devoir la somme de deux millions (2.000.000) francs CFA représentant vingt (20) mois de loyers échus et impayés des mois d'août à décembre

2016, de janvier à décembre 2017 et de janvier à mars 2018 ;

Il souligne que les tentatives amiables pour recouvrer ses arriérés de loyers ainsi que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail servie à la défenderesse le 07 février 2018 conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, sont demeurées lettre morte ;

Il note que la défenderesse est dans l'impossibilité de s'acquitter de ses charges locatives ;
Il ajoute qu'elle est introuvable parce qu'elle a fermé les locaux puis a disparu des lieux donnés à bail pour une destination inconnue de lui, de sorte que cette situation lui cause un préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour ;

Pour ces motifs, elle estime qu'il y a urgence à faire cesser cette situation en constatant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;
Il sollicite de la juridiction de céans, ordonner également l'ouverture des portes du magasin que la défenderesse a hermétiquement fermé sans lui déposer les clefs et nommer un gardien pour garder les biens qui y seront trouvés ;

La défenderesse n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La défenderesse a été assignée à Parquet ; sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;
Il y a lieu de rendre une ordonnance défaut à son égard ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur THIEMELE AKA 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 LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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, du preneur et 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 »

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions et les clauses du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice

de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;
Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière, c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscité à savoir la reproduction intégrale dudit texte, ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des productions du dossier que dame VLEHI LEYO PIERRETTE, locatrice de monsieur THIEMELE AKA, ne s'est pas acquittée de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de deux millions (2.000.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il n'est pas contesté que les tentatives amiables en vue de recouvrement de sa créance de loyers ainsi que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par exploit en date du 07 février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail sont demeurées sans suite ;

En conséquence, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient par conséquent de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de dame VLEHI LEYO PIERRETTE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'OUVERTURE DES PORTES DES LIEUX LOUES

Il est acquis que le juge des référés, juge de l'urgence et du provisoire, peut prendre toute mesure pour prévenir un préjudice un préjudice immédiat ;
En l'espèce, il est constant que dame VLEHI LEYO PIERRETTE, locatrice du demandeur, a quitter les lieux loués après avoir fermé les portes sans remettre les clefs au bailleur pour une destination inconnue de lui de sorte qu'à ce jour, elle est introuvable ;

En outre, faute de payer convenablement les loyers, elle reste devoir plusieurs mois d'arriérés de loyers si bien que la juridiction de céans a ordonner son expulsion des lieux loués ainsi que de tout occupant de son chef ;
Les locaux donnés à bail demeurant toujours fermés, il urge d'ordonner l'ouverture des portes desdits locaux et de désigner un gardien pour garder les éventuels objets qui y seront trouvés ;

SUR LES DEPENS

La défenderesse succombant à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la défenderesse, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de monsieur THIEMELE AKA ;
L'y disons bien fondé;

Constatons la résiliation du bail le liant à la défenderesse ;
Ordonnons en conséquence l'expulsion de dame VLEHI LEYO PIERRETTE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Ordonnons l'ouverture des portes du magasin donné à bail ;

Désignons pour y procéder Maître N'DRI NIAMKE PAUL, Huissier de justice près le Tribunal de première Instance et la Cour d'Appel d'Abidjan et Maître KOUAME ADOU ADELE, Commissaire-priseur à Abidjan Treichville, Avenue 1, Résidence SOPIM premier étage porte F1, tél : 21 24 11 90 ; cél :07 07 61 40, pour garder les éventuels objets qui seront trouvés dans les lieux ;

Condamnons la défenderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

N° 0028271

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 444 F° 444
N° 914 Bord. 307 / 125
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre