

30 170

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 SEPTEMBRE 2019

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

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

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

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 ;

RG N°3395/2019

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

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit d'huissier en date du 13 Septembre
2019, Monsieur KOUAO BOKA PIERRE a fait servir
assignation à Madame ELLIAMON MIEZAN
CONSTANCE d'avoir à comparaître devant la
juridiction présidentielle de ce siège aux fins
d'entendre :

**Monsieur KOUAO BOKA
PIERRE**
(*Maître KOUAKOU LUC
HERVE*)

- Constaté 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 ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Contre/

**Madame ELLIAMON
MIEZAN CONSTANCE**

DECISION :
De défaut

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

Au soutien de son action, Monsieur KOUAO BOKA PIERRE qu'il est propriétaire d'un appartement sis à Abidjan Cocody Angré qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE moyennant un loyer mensuel de 180.000 FCFA ;

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

Recevons Monsieur KOUAO BOKA PIERRE en son action ;

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 630.000 FCFA ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;



Ordonnons en conséquence l'expulsion de Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire sans caution est surabondante ;

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

Il fait noter qu'il a fait servir à Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE une mise en demeure en date du 12 Août 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il fait valoir que le non-paiement des loyers lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin de toute urgence ;

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 et que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

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 ELLIAMON MIEZAN

CONSTANCE 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 630.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

L'article 05 du contrat de bail en date du 22 Novembre 2018 produit au dossier stipule que : « *A défaut de paiement de loyer ou de charge à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des 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 12 Août 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 KOUAO BOKA PIERRE 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 ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE des lieux loués qu'elle 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

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 KOUAO BOKA PIERRE 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 ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire sans caution est surabondante ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit *juste* = *18000*

Hors Délai.....

Reçu la somme de *Sur huit mille francs*

Quittance n° *053977* et

Enregistré le *15 OCT 2019*

Registre Vol. *45* Folio *75* Bord *573-1582187*

Le Receveur

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

Le Conservateur

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



30 770

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 SEPTEMBRE 2019

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

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

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

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 ;

RG N°3395/2019

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

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit d'huissier en date du 13 Septembre 2019, Monsieur KOUAO BOKA PIERRE a fait servir assignation à Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

Monsieur KOUAO BOKA PIERRE
(Maître KOUAKOU LUC HERVE)

- Constater 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 ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Contre/

Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE

DECISION :
De défaut

Au soutien de son action, Monsieur KOUAO BOKA PIERRE qu'il est propriétaire d'un appartement sis à Abidjan Cocody Angré qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame ELLIAMON MIEZAN CONSTANCE moyennant un loyer mensuel de 180.000 FCFA ;

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

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

Recevons Monsieur KOUAO BOKA PIERRE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

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 630.000 FCFA ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

