

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 18 / 05 / 2018

RG N° 1663 / 2018

Affaire :

MADAME BROU KOUAO N'GUESSAN
CLOTILDE

C/

1-MONSIEUR MABEA MARIUS
2-MONSIEUR OMBOTIMBE HAMA

DECISION

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

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

Déclarons Madame BROU Kouao
N'guessan Clotilde recevable en son
action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail
intervenu entre les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de
Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE
Hama des lieux qu'ils occupent, tant de
leur personne, de leurs biens que de tous
occupants de leur chef ;

Déclarons sans objet la demande
d'exécution provisoire de la présente
décision ;

Condamnons les défendeurs aux dépens
de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;

Et le dix-huit mai ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse Djinphié**, 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 AMANI épouse KOFFI Adjo Audrey**
Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 25 avril 2018, **Madame
BROU Kouao N'Guessan Clotilde**, né le 03 juin 1938 à
Bondoukou, de nationalité ivoirienne, Fonctionnaire à la
retraite, représentée par son petit-fils BROU Kouao
Narcisse, majeur, suivant mandat écrit en date du 19 avril
2018, a donné assignation à **Messieurs MABEA Marius et
OMBOTIMBE Hama**, d'avoir à comparaître le 04 mai 2018
par-devant la juridiction de référé de ce siège pour
s'entendre :

- prononcer la résiliation des baux consentis à Monsieur
MABEA Marius et Monsieur OMBOTIMBE HAMA pour non-
paiement de loyer ;
- ordonner par voie de conséquence l'expulsion desdits
locataires des locaux à usage professionnel susvisés qu'ils
occupent et ce, tant de leurs personnes, de leurs biens,
que de tous occupants de leurs chefs ;
- dire qu'à défaut de remettre volontairement les clés des
locaux au propriétaire, ils en seront expulsés par tous
moyens de droit, dont recours à la Force Publique ;
- prononcer l'exécution provisoire de la décision à
intervenir nonobstant tous recours ;
- condamner les défendeurs aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, Madame BROU Kouao
N'guessan Clotilde expose qu'elle a donné à bail à chacun
des défendeurs un magasin à usage professionnel,
moyennant un loyer mensuel de 25 000 FCFA ;

Elle indique qu'alors que les défendeurs jouissent des lieux
loués, ils ne paient pas régulièrement les loyers, de sorte



qu'à ce jour, Monsieur MABEA Marius reste devoir la somme de 100 000 FCFA représentant des loyers échus et impayés de quatre mois, allant de janvier à avril 2018, et Monsieur OMBOTIMBE HAMA la somme de 185 000 FCFA, soit sept mois de loyers échus et impayés allant d'octobre 2017 à avril 2018 et le reliquat du mois de septembre 2017 ;

Elle ajoute que pour se conformer aux dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général, elle s'est vue obligée de servir une mise en demeure aux défendeurs par exploit d'huissier en date du 07 Mars 2018 de s'acquitter des loyers dus dans un délai d'un mois ;

Après la mise en demeure, indique-t-elle, Monsieur MABEA Marius n'a payé que les arriérés des mois de Novembre 2017 et Décembre 2017, tandis que Monsieur OMBOTIMBE HAMA n'a fait aucun effort pour solder ses loyers dus ;

Elle fait savoir qu'en raison au non-respect par les défendeurs de leur obligation principale de locataires, à savoir le paiement des loyers, elle sollicite la résiliation judiciaire des baux consentis à ceux-ci, et l'expulsion de ces derniers des magasins loués, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leurs chefs ;

Elle sollicite également l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant tous recours ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE Hama, les défendeurs, ont été assignés à leur personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Madame BROU Kouao N'guessan Clotilde a été formée suivant les formes et délais légaux ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

ot

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

Madame BROU Kouao N'guessan Clotilde sollicite la résiliation du bail la liant à Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE Hama, et leur expulsion des lieux loués, au motif que ceux-ci ne payent pas les loyers aux termes convenus ;

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, 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 mars 2018, Madame BROU Kouao N'guessan Clotilde a servi à Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE Hama des mises 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 Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE Hama des lieux loués, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite 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 la demanderesse est sans objet ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent à l'instance ;

Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Déclarons Madame BROU Kouao N'guessan Clotilde recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail intervenu entre les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Messieurs MABEA Marius et OMBOTIMBE Hama des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Déclarons sans objet la demande d'exécution provisoire de la présente décision ;

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° 100 28 8743

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 19 JUN. 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44

N° 372 Bord 330 38

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre



ct