

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
 -----  
 COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
 -----  
 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
 -----  
 ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
 DU 04 / 05 / 2018  
 -----  
 RG N°1585/2018  
 -----  
 Affaire :  
 OKA KOUAKOU WILFRID

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;  
 Et le quatre mai ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, 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 COULIBALY Dramane Thomas**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 10 avril 2018, Monsieur OKA Kouakou Wilfrid, né le 25 juillet 1957 à Abidjan-Treichville, de nationalité Ivoirienne, Chef d'entreprise domicilié à Abidjan Koumassi Remblais, au Lot n° 1467, 11 BP 2187 Abidjan 11, Cel : 07 07 72 15, a assigné la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE en abrégé AMP SARL dont le siège social est à Abidjan, 11 BP 603 Abidjan 11, prise en la personne de son représentant légal Monsieur NAME Nabil à comparaître devant la juridiction des référés à l'effet de s'entendre :

ordonner l'expulsion de la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE dite AMP SARL du local à usage professionnel qu'elle occupe et ce, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

dire que les portes du local restant fermées, la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE dite AMP SARL, en sera expulsée par tous moyens de droit, dont recours à la Force Publique ;

prononcer d'ores et déjà l'ouverture des portes du local pour parvenir à l'expulsion ;

condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Pour justifier son action, Monsieur OKA Kouakou Wilfrid expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel conclu le 09 septembre 2011, renouvelé le 1<sup>er</sup> octobre 2014 avec un Avenant en date du 30 juillet 2015, il a donné à bail à la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE dite AMP SARL un entrepôt et des bureaux sis à l'immeuble "LES BOBINETTES" de Marcory Zone 4C,

C/

LA SOCIETE ABIDJANAISE DE  
 MANUFACTURE PNEUMATIQUE

**DECISION**

Statuant publiquement, par défaut, 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 Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

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

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID de sa demande d'ouverture de portes ;

Condamnons la défenderesse aux dépens de l'instance



gt

Angle des Rues Louis Lumière et Dr Blanchard, lot n° 245, moyennant un loyer mensuel de neuf cent cinquante mille (950.000) francs CFA, payable d'avance ;

Il déclare que depuis plusieurs mois, la Société AMP SARL n'a pas respecté l'obligation principale de payer le loyer, de sorte qu'elle lui reste devoir la somme totale de neuf millions cinq cent mille (9.500.000) francs CFA pour les loyers impayés de la période du 1<sup>er</sup> Juillet 2017 au 05 Avril 2018, soit dix (10) mois ;

Il ajoute que malgré ses nombreuses relances et la mise en demeure à elle servi le 05 février 2018, la Société AMP SARL ne s'est pas exécutée, lui causant un préjudice qui s'aggrave au fil des mois ;

Il révèle que la Société AMP SARL a quitté les lieux sans lui remettre les clefs et en y laissant ses équipements ;

Pour le demandeur, le non-paiement d'un seul terme de loyer est une cause de résiliation du bail ; or, en l'espèce, dit-il, ce sont dix (10) mois qui restent dus par la Société AMP SARL ;

Il demande donc la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE SARL des locaux à usage professionnel qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef et l'ouverture des portes du local qui sont fermés pour procéder à l'expulsion de la défenderesse ;

La Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE dite AMP n'a pas fait valoir de moyens ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La défenderesse n'a pas été assignée à sa personne. En effet l'assignation a été faite au district d'Abidjan ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de Monsieur OKA KOUAKOU Wilfrid a été formée suivant les formes et délais légaux ;  
Il convient de la déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion**

Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID sollicite la résiliation du bail le liant à la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE SARL et l'expulsion de ladite société des lieux loués au motif que celle-ci ne paye 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 05 février 2018, Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID a adressé à la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions ci-dessus indiquées ;

La défenderesse, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas acquittée 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 la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE

PNEUMATIQUE, des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

#### **Sur l'ouverture des portes**

Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID fait savoir que la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE occupe toujours le local loué, alors que ses portes restent fermées et que plus personne de cette société ne vient sur les lieux ;

C'est pourquoi, il sollicite qu'il soit ordonné l'ouverture des portes pour lui permettre de parvenir à l'expulsion demandée ;

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil, il revient à celui qui invoque un fait d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID ne rapporte pas la preuve de ses allégations, notamment par la production d'un procès-verbal d'huissier constatant les faits allégués ;

Il convient, dès lors, de déclarer mal fondée sa demande et de la rejeter.

#### **Sur les dépens**

La défenderesse succombe à l'instance ;  
Il convient de la condamner aux dépens

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, 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 Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

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

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de la Société ABIDJANAISE DE MANUFACTURE PNEUMATIQUE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Monsieur OKA KOUAKOU WILFRID de sa demande d'ouverture de portes ;

Condamnons la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .**



No 002827M

C.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ... 07 JUIN 2018  
REGISTRE A.J. Vol... 44... F° 44...  
N°... 944... Bord... 307... 98...  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

