REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

-----TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3864/2017

ORDONNANCE DE REFERE du 28/11/2017

Affaire:

Monsieur ZAROUR FOUAD

Contre

Monsieur ABOULAYE BAKRI

DECISION

Par défaut

Déclarons recevable l'action de monsieur ZAROUR FOUAD; L'y disons bien fondé; Prononçons la résiliation du bail le liant à monsieur ABOULAYE BAKRI:

Ordonnons en conséquence l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef:

Condamnons le défendeur aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 NOVEMBRE 2017:

L'an deux mille dix-sept;

Et le vingt-huit novembre;

N'DRI-AMON Pauline. Vice-Président Nous, 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 KOUAME BI Goulizan Vivien, Greffier;

Avons rendu l'ordonnance dont le teneur suit :

Par exploit du 31 octobre 2017, Monsieur ZAROUR FOUAD né le 22 mai 1939 à Conakry en Guinée, de nationalité Ivoirienne, commerçant domicilié Aux Deux Plateaux, a fait servir assignation à monsieur ABOULAYE BAKRI ,commerçant domicilié à ABOBO sur les lots numéros 511,512,513 de l'ilot 60 lui appartenant et abritant ses magasins ,d'avoir à comparaitre le mardi 14 novembre 2017 par devant la juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que tous occupant de son chef;

A l'appui de sa demande, il expose que suivant un contrat de bail à usage commercial, il a loué ses locaux sis à Abobo centre sur les lots numéros 511. 512, et 513 de l'ilot 60 à monsieur ABOULAYE BAKRI moyennant un loyer mensuel de soixantequinze mille (75.000) francs CFA par magasin; soit la somme de cent cinquante mille(150.000) francs CFA par mois pour les deux magasins loués;

Il indique que le bailleur, ne satisfaisant pas régulièrement à ses obligations contractuelles, lui reste devoir la somme de un million trois cent cinquante mille(1.350.000) représentant le montant de neuf (9) mois de loyers échus et impayés de la période de mars 2017 à novembre 2017;

Il relève que les nombreuses démarches amiables entreprises en vue d'emmener le locataire à régler les arriérés de loyers étant demeurées vaines, il lui a servi une mise en demeure le 11 septembre 2017 d'avoir à payer sa dette de loyers en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général; mais le preneur ne s'est pas exécuté dans le délai qui lui était imparti;

Il fait savoir que cette situation lui causant un préjudice énorme qui s'aggrave de jour en jour, il sollicite de la Juridiction de céans prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur ABOULAYE BAKRI et ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe, tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef;

Le défendeur n'a ni comparu ni personne pour lui ni déposé d'écritures

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Assigné à mairie, le défendeur n'a pas comparu à la barre de la juridiction de céans ;

Il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la présente procédure ;

Il convient, par conséquent, de rendre une ordonnance de défaut ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur ZAROUR FOUAD a été introduite conformément à la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable;

AU FOND

र च

SUR LA RESILIATION DU BAIL LIANT LES PARTIES ET L'EXPULSION DU PRENEUR DES LIEUX.

Aux termes de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, 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 de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire de l'acte;

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses ou 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;

Il ressort des dispositions de ces 3 alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que l'action en résiliation du bail et en expulsion du preneur; ne peut être engagée que s'il y a non-respect de la ou les clauses ou conditions du contrat de bail; lorsque que ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation du bail est inopérant;

Le bailleur qui initie cette action, doit préalablement à son action, servir une mise en demeure conformément aux exigences de l'alinéa 3 de l'article 133 ci-dessus cité sous peine d'irrecevabilité de la demande;

En l'espèce monsieur ZAROUR FOUAD bailleur de Monsieur ABOULAYE BAKRI, sollicite la résiliation du bail commercial le liant à son locataire;

Il est constant que ce dernier lui reste devoir la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) francs CFA représentant neuf (9) mois de loyers échus et impayés de la période allant de mars à novembre 2017;

Il n'est pas contesté qu'en dépit d'une mise en demeure régulière servie au preneur le 11 septembre 2017 d'avoir à payer sa dette de loyers dans le délai d'un mois qui lui était imparti à compter de la réception de l'acte, celui-ci ne s'est pas exécuté;

Dès lors, il convient de dire monsieur ZAROUR FOUAD bien fondé en sa demande;

En conséquence, prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur et ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef;

SUR LES DEPENS

ج . في. ي

> Le défendeur succombant à l'instance ; Il sied de lui imputer les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé expulsion et en premier ressort;

Déclarons redevable l'action de monsieur ZAROUR FOUAD;

L'y disons bien fondé;

Prononçons la résiliation du bail le liant à monsieur ABOULAYE BAKRI;

Ordonnons en conséquence l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef;

Condamnons le défendeur aux dépens.

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

ET AVOVS SIGNE AVEC LE GREFFIER

N° 00286024