

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 FEVRIER 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**L'an deux mil dix-huit
Et le vingt et un Février**

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, **madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Vice-présidente déléguée dans les fonctions du Président
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

RG N° 0558/2018

Assisté de **Maître KODJANE MARIE-LAURE
épouse NANOU**, Greffier ;

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit d'huissier en date du 06 Février 2018,
Monsieur **ATTIE ALI ABDUL NABI** a fait servir
assignation à la Société Réseau Economique et Social,
Privilège pour l'investissement des Ivoiriens d'Ici et
d'Ailleurs dite **RESPIIDIA WORLD GROUP** d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce
siège aux fins d'entendre :

**Monsieur ATTIE ALI
ABDUL NABI**

Contre/

**La Société Réseau
Economique et Social,
Privilège pour
l'investissement des
Ivoiriens d'Ici et d'Ailleurs
dite RESPIIDIA WORLD
GROUP**

- Prononcer 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'ouverture des portes du magasin loué par la défenderesse ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

DECISION :

Défaut

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

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

Recevons Monsieur **ATTIE ALI ABDUL
NABI** en son action ;

Au soutien de son action, Monsieur **ATTIE ALI ABDUL
NABI** expose qu'il est propriétaire d'un local sis à Abidjan
Yopougon, quartier Bel Air qu'il a, suivant contrat de bail
à usage professionnel, donné en location à la Société
Réseau Economique et Social, Privilège pour
l'investissement des Ivoiriens d'Ici et d'Ailleurs dite
RESPIIDIA WORLD GROUP moyennant un loyer
mensuel de 200.000 FCFA ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son
obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte



150327

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la Société Réseau Economique et Social, Privilège pour l'investissement des Ivoiriens d'Ici et d'Ailleurs dite RESPIIDIA WORLD GROUP des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Monsieur ATTIE ALI ABDUL NABI du surplus de ses prétentions ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

qu'elle reste lui devoir la somme totale de 4.400.000 FCFA représentant vingt-deux mois de loyers échus et impayés couvrant la période de Mai 2016 à Janvier 2018 ;

Il indique que le non-paiement des loyers échus lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il ajoute qu'il a fait servir à la locataire une mise en demeure en date du 27 Octobre 2017 d'avoir à respecter les clauses et condition du bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans 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 ;

Il fait noter que Madame ADJI MARIE THERESE CORALIE, représentant son époux pour le compte de la Société RESPIIDIA WORLD GROUP, a fait dresser procès-verbal de constat de libération des lieux loués ;

Les portes étant restées fermées, il n'a pas reçu les clés de son local ;

Il prie donc le juge des référés de céans d'ordonner l'ouverture des portes dudit local ;

La Société Réseau Economique et Social, Privilège pour l'investissement des Ivoiriens d'Ici et d'Ailleurs dite RESPIIDIA WORLD GROUP n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à mairie 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 initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

Monsieur ATTIE ALI ABDUL NABI sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant dans sa personne, de ses biens et 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 établi comme résultant des pièces du dossier, que la Société RESPIIDIA WORLD GROUP qui occupe le local appartenant à Monsieur ATTIE ALI ABDUL NABI, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste devoir la somme totale de 4.400.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 27 Octobre 2017, 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 Société RESPIIDIA WORLD GROUP, locataire du local appartenant au demandeur, ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant 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 et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la Société RESPIIDIA WORLD GROUP du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande d'ouverture de portes

Il est demandé à la juridiction de céans d'ordonner

l'ouverture des portes du local objet du contrat de bail liant les parties ;

S'il est constant en application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, le juge des référés est habilité à prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse et à mettre fin à toute voie de fait, encore faut-il que la preuve de cette voie de fait soit rapportée ;

En l'espèce, aucune pièce du dossier n'atteste que les portes du local loué, sont fermés ;

Aucun procès-verbal de fermeture de portes n'est produit ;

Le seul procès-verbal qui a été produit, fait certes la preuve de ce que la défenderesse a volontairement quitté les lieux, mais elle n'établit ni que celle-ci a emporté les clés ni que les portes du local sont restés fermés ;

En l'absence de preuve, il y a lieu de dire que cette demande n'est pas justifiée et d'en débouter monsieur ATTIE ALI ABDUL NABI ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les 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 ATTIE ALI ABDUL NABI en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les

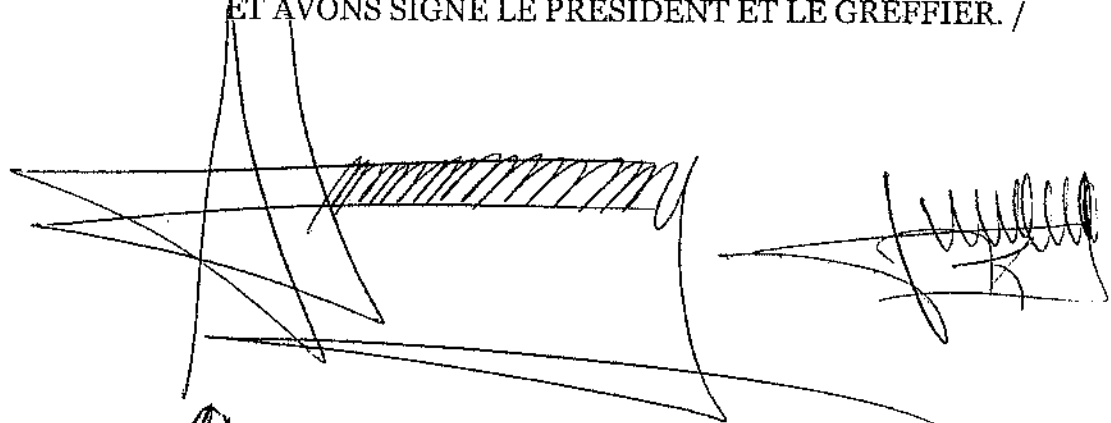
parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la Société Réseau Economique et Social, Privilège pour l'investissement des Ivoiriens d'Ici et d'Ailleurs dite RESPIIDIA WORLD GROUP des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Monsieur ATTIE ALI ABDUL NABI du surplus de ses prétentions ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N: 0028 26 81

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 FEV 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 16
N° 335 Bord. 122 / 93
RECU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

