

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE DU
07/05/2018

RG N°1490/2018

Monsieur MIMBA KOCOUNSEU
Antoine

(SCPA ORE-DIALLO & Associés)

C/

Madame KOUADIO née KOUAME
ATTISONNY NINA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclarons l'action de Monsieur NIMBA
KOCOUNSEU Antoine recevable ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons que Madame KOUADIO née
KOUAME ATTISONNY NINA, ne s'acquitte
pas du loyer mensuel convenu au titre du
contrat de bail conclu avec Monsieur NIMBA
KOCOUNSEU Antoine;

Constatons que Madame KOUADIO née
KOUAME ATTISONNY NINA cumule des
loyers impayés d'un montant de 5.200.000 F
CFA

Prononçons la résiliation dudit contrat de
bail liant les parties;

Ordonnons l'expulsion de Madame
KOUADIO née KOUAME ATTISONNY
NINA des lieux qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous occupants
de son chef;

Disons que la demande d'exécution
provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 07 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le sept Mai;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-Président,
délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière d'urgence en notre Cabinet sis à
Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 16 avril 2018 de Maître DADIE DIGRA SYLVAIN,
huissier de justice à Abidjan, Monsieur MIMBA KOCOUNSEU
Antoine, majeur de nationalité ivoirienne, administrateur des
services financiers, domicilié à Abidjan Cocody Angré, propriétaire
de l'appartement N° 18 sis à Angré 8^e tranche, cité BATIM-CI, ayant
pour conseil, la SCPA ORE-DIALLO & Associés, Avocats à la cour, y
demeurant Abidjan Plateau, boulevard Clozel, résidence GYAM, 7^e
étage, porte D7, 08 BP 1215 Abidjan 08, téléphone : 20 21 65 24, a
fait servir assignation à madame KOUADIO née KOUAME
ATTISONNY NINA, majeure de nationalité ivoirienne, opérateur
économique, responsable de « l'école des tous petits », locataire de
l'appartement N° 18 sis à Angré 8^e tranche dans la cité BATIM-CI,
téléphones : 42 68 44 79/ 48 28 02 22, d'avoir à comparaître par
devant le Président du tribunal de commerce statuant en matière de
référé aux fins d'entendre :

-Déclarer recevable et bien fondé en son action ;

- Constaté que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY
Nina, ne s'acquitte pas du loyer mensuel de l'appartement n°18, situé
à Angré 8^o tranche dans la cité BATIM-CI ;

-Constaté que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY
NINA cumule des loyers impayés d'un montant de 5.200.000 F
CFA ;

-Dire et juger que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY
Nina occupe illégitimement ledit appartement ;

-Prononçons la résiliation dudit contrat de bail liant;

-Ordonner l'expulsion de Madame KOUADIO née KOUAME
ATTISONNY Nina dudit appartement qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;



190618

Am 2m

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA ORE-DIALLO-LOA ;

Au soutien de son action, Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine explique que suivant contrat de bail à usage commercial il a donné en location à Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY NINA, son appartement n°18, situé à Angré 8° tranche dans la cité BATIM-CI, moyennant un loyer mensuel de 400 000 FCFA depuis la révision des loyers faite le 04 Octobre 2016 ;

Il ajoute Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina, qui occupe les lieux loués ne s'acquitte pas régulièrement de son loyer au terme convenu depuis le mois de Mai 2017 ;

Il indique qu'ainsi, sa locataire reste devoir à ce jour, la somme de 5.200 000 FCFA représentant les arriérés de loyer de Mars à Décembre 2017 et Janvier à Février 2018 ;

Il fait observer qu'en dépit de toutes les tentatives de règlement amiable et de la mise en demeure servie à la défenderesse le 22 Janvier 2018, en l'application de l'Article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, celle-ci ne s'est pas exécuté alors que le non-paiement des loyers constitue une grave violation des clauses du contrat de bail dont qui mettent à la charge du preneur le règlement régulier desdits loyers en contrepartie de la jouissance des lieux que lui garantit le bailleur ;

Il rappelle que l'inexécution par le requis de son obligation principale qu'est le règlement des loyers, met incontestablement en péril, ses droits et intérêts et lui cause de graves et importants préjudices qui s'aggrave de jour en jour, et qu'il a le plus grand intérêt à voir cesser ;

C'est pourquoi, poursuit-il, il prie la juridiction Présidentielle de céans de bien vouloir Constaté que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina ne s'acquitte pas du loyer mensuel convenu au titre du contrat de bail liant et qu'elle lui est redevable de la somme de 5.200.000 F CFA, prononcer la résiliation dudit bail, ordonner son expulsion dudit local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef de même que l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours et la condamner aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA ORE-DIALLO-LOA et Associés;

Le défendeur a comparu mais elle n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina qui n'a pas été assignée à sa personne, a comparu sans faire valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine sollicite que la juridiction de céans constate que Monsieur Konan Kouassi Modeste, son locataire, ne s'acquitte pas du loyer mensuel convenu, prononce la résiliation du bail les liant et ordonne l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement des loyers échus;

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.

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 n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de bail à usage commercial portant sur l'appartement n°18, situé à Angré 8° tranche dans la cité BATIM-CI appartenant à Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine et occupé par Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina ;

Il ressort également des éléments du dossier que la défenderesse, locataire, n'a pas régulièrement exécuté son obligation contractuelle consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement du loyer convenu de sorte qu'elle reste devoir à Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine, son bailleur, la somme de 5.200 000 F CFA représentant les arriérés de loyer de Mars à Décembre 2017 et Janvier à Février 2018;

Il est en outre constant comme ressortant des pièces produites notamment du procès-verbal d'huissier en date du 22 Janvier 2018, que Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine, demandeur à la présente action, s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant le défendeur en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant, notamment celle consistant au paiement des loyers échus et qui restent jusqu'à ce jour, impayés;

Il est non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina ne s'est pas exécutée de sorte qu'elle reste redevable à ce jour, des arriérés de loyers sus-indiqués;

Dans ces conditions, au regard de tout ce qui précède, Il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement des loyers de la période sus indiquée;

Sur la demande d'exécution provisoire

Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine prie la juridiction de céans d'ordonner l'exécution Provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;

Dès lors que compétence a été donnée légalement à la juridiction des référés de statuer en cette matière, les ordonnances rendues sont exécutoires par provision, en application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il n'est donc pas nécessaire d'ordonner expressément l'exécution provisoire ;

Il y a donc lieu de dire que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Sur les dépens

Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine recevable ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina, ne s'acquitte pas du loyer mensuel convenu au titre du contrat de bail conclu avec Monsieur NIMBA KOCOUNSEU Antoine;

Constatons que Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina cumule des loyers impayés d'un montant de 5.200.000 F CFA

Prononçons la résiliation dudit contrat de bail liant les parties;

Ordonnons l'expulsion de Madame KOUADIO née KOUAME ATTISONNY Nina des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

9^m 00282711 



C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 07 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44
N° 814 Bord. 307 J. 170
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre





THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3200

