

TA/FF
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 JUILLET 2019

RG N°2097/2019

**L'an deux mil dix-neuf
Et le deux Juillet**

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référés ;

Affaire :

La Société de Gestion du Grand
Marché de Treichville dite SGM

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

Contre/

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

- 1. **Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND**
- 2. **Madame DARE épouse OYOTODE RODA**
- 3. **Madame EHUI N'DA CARINE**

Par exploit d'huissier en date du 24 Mai 2019, la Société de Gestion du Grand Marché de Treichville dite SGM a fait servir assignation aux nommés YOUNG ASSEMIAN EDMOND, DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

DECISION :
De défaut

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

- constater la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

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

Nous déclarons incompétent pour
connaître de l'action initiée contre
Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND
au profit de la juridiction du fond du
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au soutien de son action, la Société de Gestion du Grand Marché de Treichville dite SGM expose qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location des magasins aux nommés YOUNG ASSEMIAN EDMOND, DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE ;

Recevons la Société de Gestion du Grand
Marché de Treichville dite SGM en son
action dirigée contre les autres
défendeurs ;

L'y disons bien fondée ;

Cependant, ceux-ci ne s'acquittent pas régulièrement de leur obligation de payer les loyers mise à leur charge de sorte qu'ils restent lui devoir des loyers échus et impayés ;

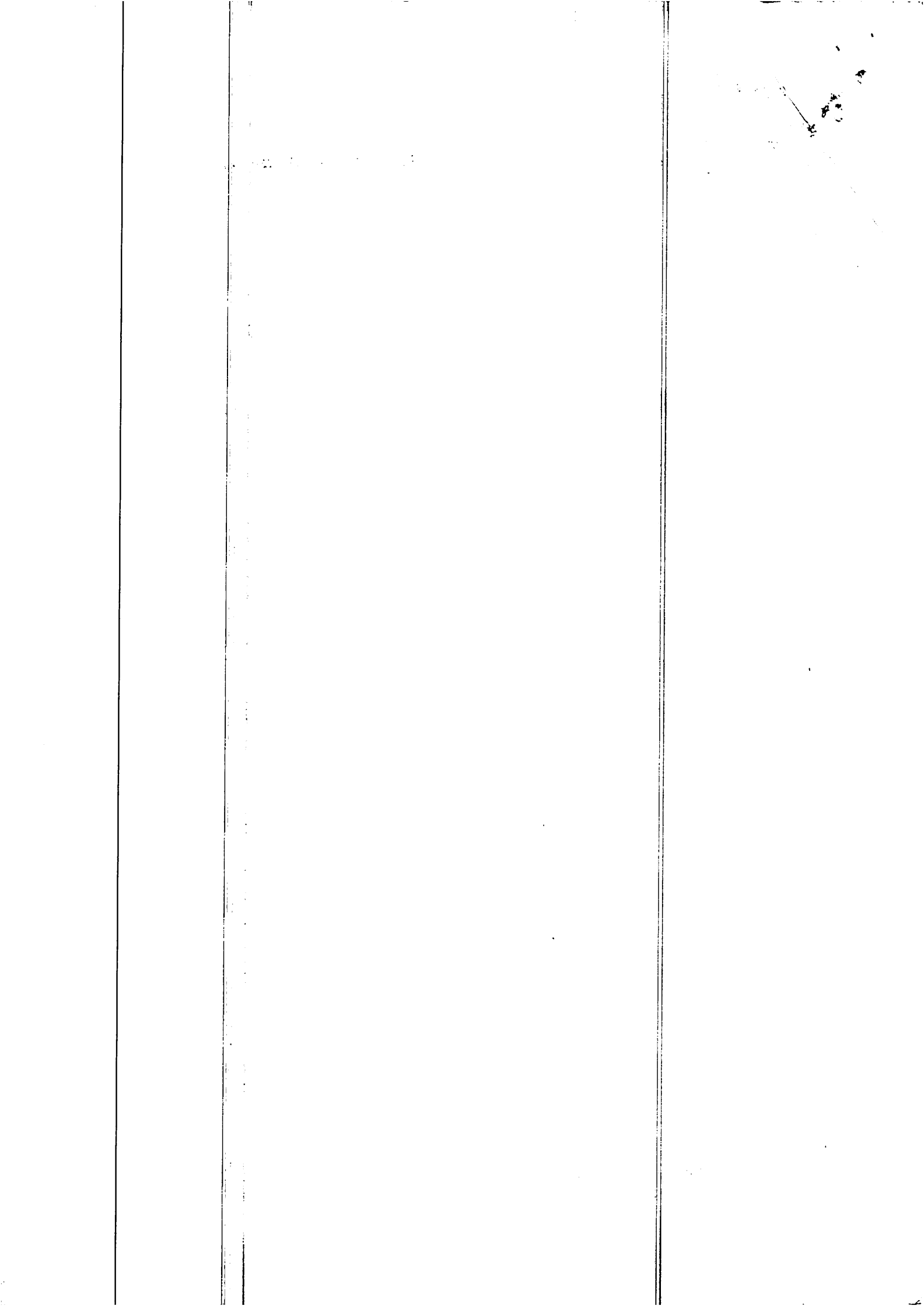
Constatons la résiliation des contrats de
bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion
des nommés DARE épouse OYOTODE
RODA et EHUI N'DA CARINE des lieux
loués qu'elles occupent tant de leur
personne, de leurs biens que de tous

Elle fait noter qu'elle leur a fait servir des mises en demeure en date du 28 Novembre 2018 d'avoir à



2097/1
Lm S. S.



occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des nommées DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE.

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

respecter les clauses et conditions du bail, qui sont restées infructueuses ;

Elle fait valoir que le non-paiement des loyers échus lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin de toute urgence ;

Elle sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

La juridiction de céans a soulevé d'office l'exception d'incompétence à connaître de l'action dirigée contre Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND et a appelé les observations des parties qui n'en ont pas fait ;

DES MOTIFS

en la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs n'ont pas été assignés à personne et n'ont pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à leur égard ;

Sur la compétence du juge des référés à connaître de l'action dirigée contre Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant 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 ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le*

9
10
11
12

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. » ;

Il s'induit de cette disposition qu'en cas de non-respect des clauses et conditions du bail, le preneur peut saisir la juridiction compétente statuant à bref délai aux fins de constater la résiliation du bail et d'en prononcer l'expulsion conséquent ;

La juridiction par excellence statuant à bref délai est le juge des référés ;

Toutefois, la compétence de cette juridiction se limite à la constatation de la résiliation et non au prononcé de cette résiliation ;

Ce qui signifie que les parties soient liées par un contrat de bail écrit et qu'ils y aient prévu une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, aucun contrat de bail liant la demanderesse à Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND n'a été produit au dossier ;

Dans ces conditions, la juridiction des référés sera donc amenée à connaître de l'exécution ou non par les parties



de leurs obligations contractuelles et de l'étendue desdites obligations, ce qu'elle ne peut faire sans préjudicier au fond du litige ;

Il sied, dès lors de se déclarer incompétent pour connaître de l'action initiée contre Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité de l'action initiée contre les autres défenderesses

Cette action ayant été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de la déclarer recevable ;

au fond

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

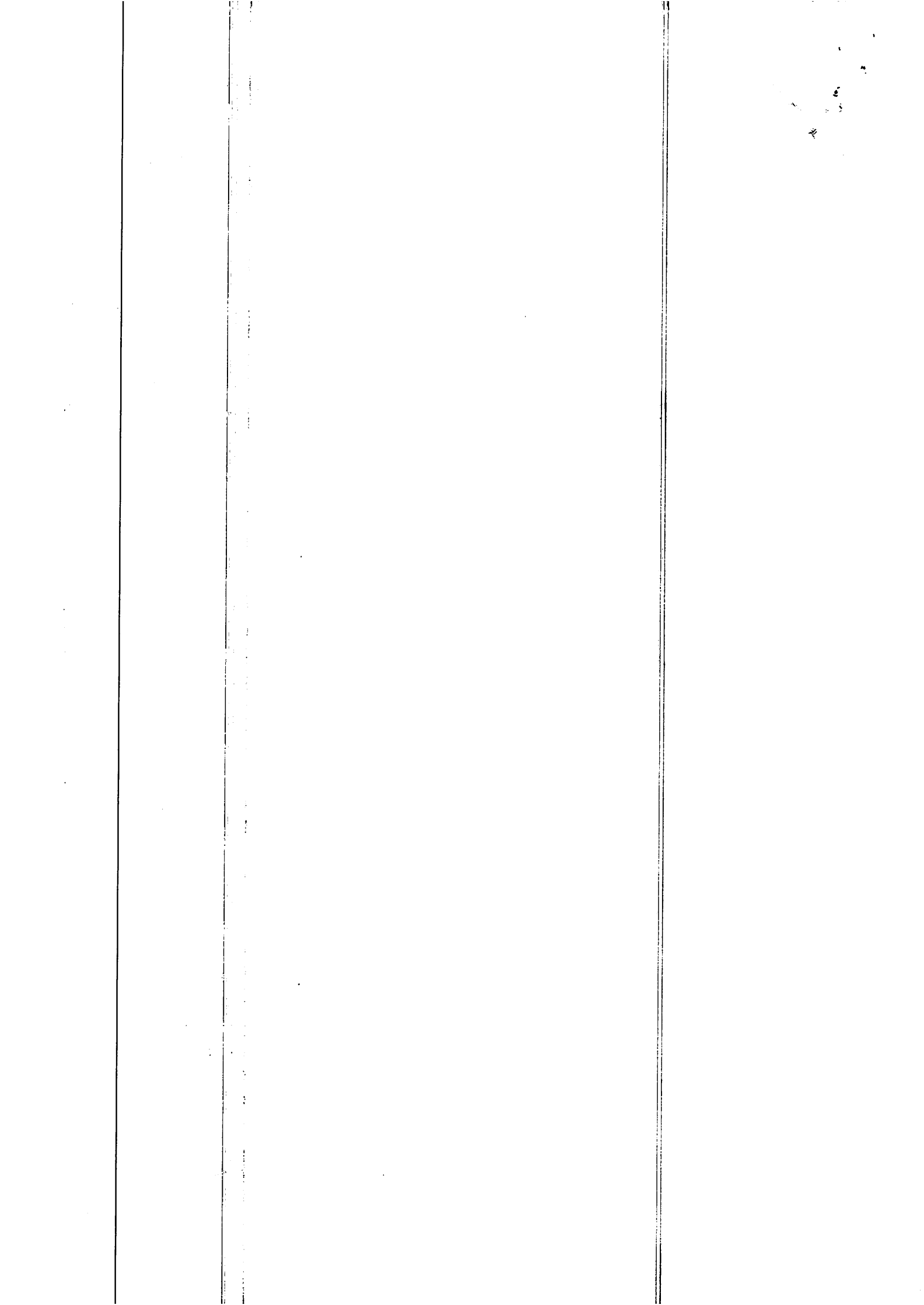
La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion des nommés DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

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. » ;

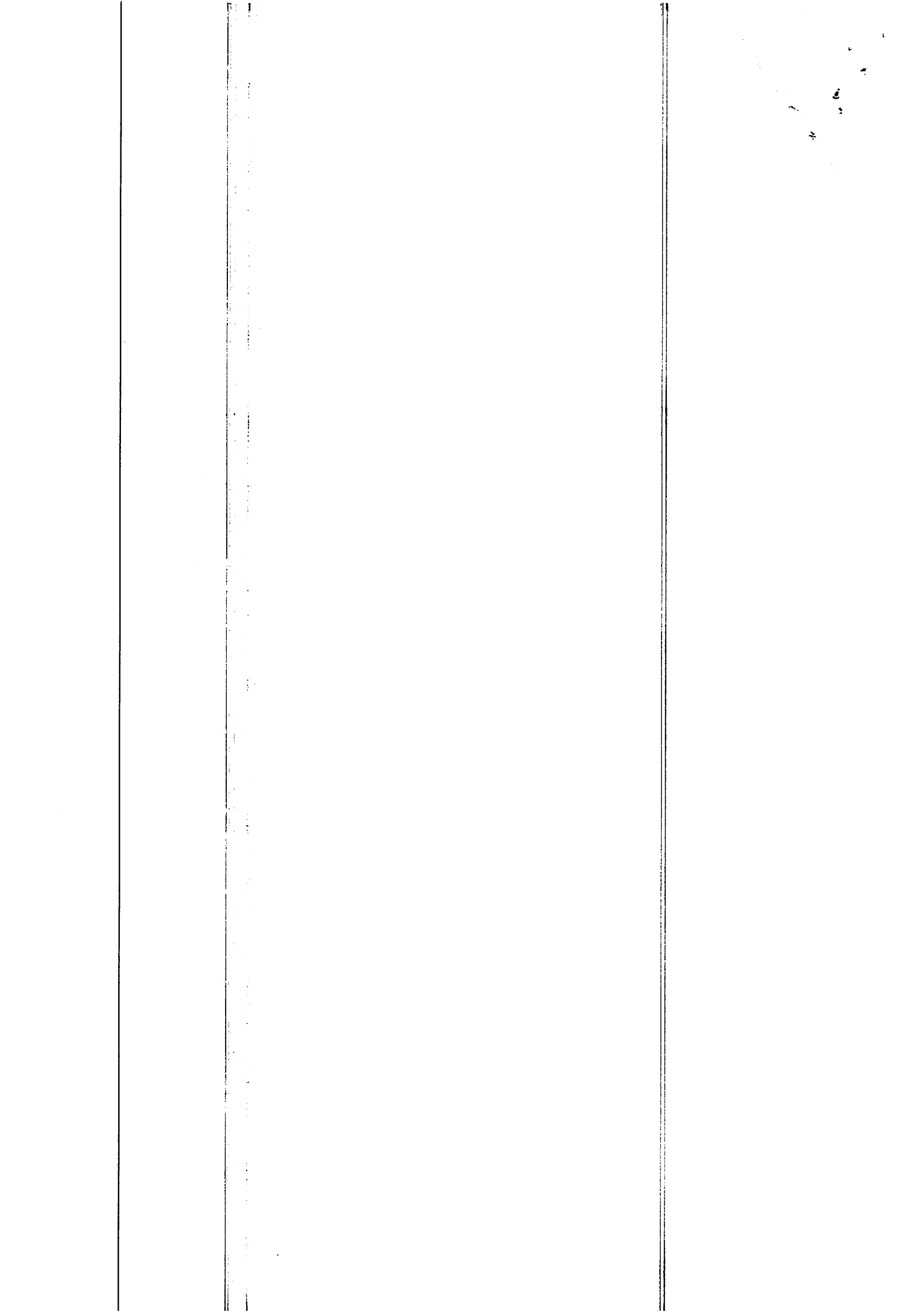
En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que les nommées DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE qui occupent le local appartenant au demandeur, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elles restent lui devoir des loyers échus ;

L'article 13 des contrats de bail liant les parties stipule que : « *A défaut du paiement d'un seul terme de loyer... ou d'inexécution de l'une des clauses et conditions du présent bail...., le présent bail sera résilié de plein droit... » ;*

Il s'en induit que les parties ont prévu à leur contrat une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs des mises en demeure en date des 28 Novembre 2018, produites, que la demanderesse 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, les



nommés DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE, locataires du local appartenant à la Société de Gestion du Grand Marché de Treichville dite SGMT ne se sont pas exécutées et restent encore devoir les loyers réclamés ;

Les mises en demeure étant demeurées 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 de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Les nommées DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE succombant, il sied de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

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

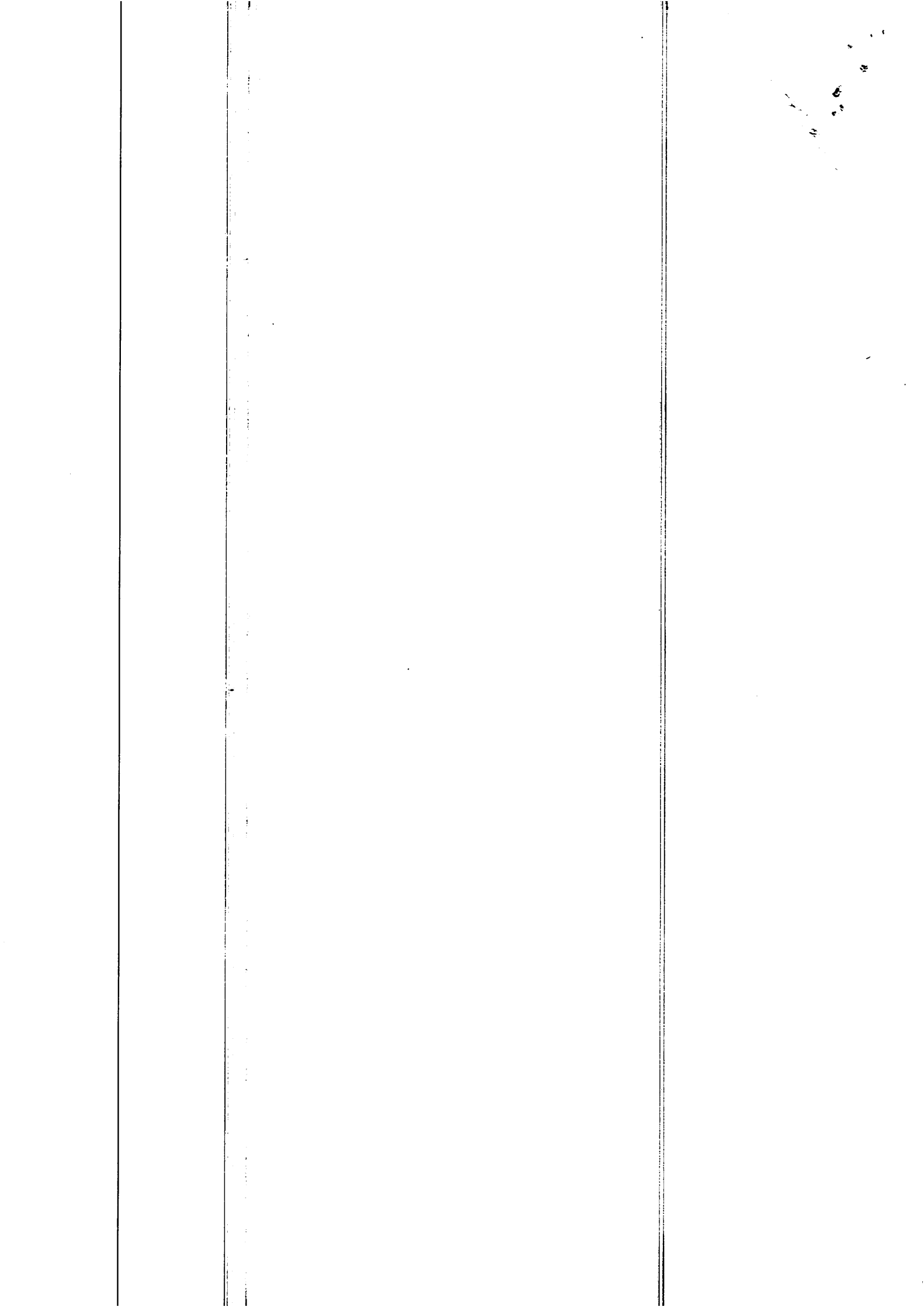
Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

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

Nous déclarons incompétent pour connaître de l'action initiée contre Monsieur YOUNG ASSEMIAN EDMOND au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Recevons la Société de Gestion du Grand Marché de Treichville dite SGMT en son action dirigée contre les autres défendeurs ;

L'y disons bien fondée ;



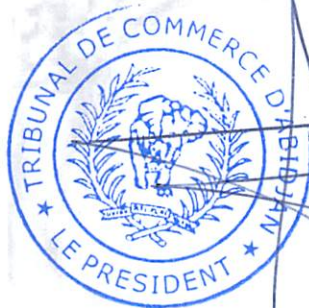
Constatons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommées DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des nommées DARE épouse OYOTODE RODA et EHUI N'DA CARINE.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



[Handwritten signature and scribbles in blue ink, partially overlapping the stamp and the text above.]

N^o 033 9751

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 31.08.2019
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 59
N° 1235 Bord. 65

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Handwritten signature in blue ink.]



✓

Faint, illegible text or markings in the bottom right area of the page.