

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COURS D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N°2923/18

ORDONNANCE DE REFERE
Du 24/08/2018

Affaire

Madame KOUASSI AMENAN
ODETTE EPOUSE ATTIA

(MAITRE MOULARE THOMAS)

CONTRE

L'UNIVERSITE DE
L'ATLANTIQUE

.....

Décision
CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de
Madame KOUASSI AMENAN épouse
ATTIA ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de
l'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE
des lieux qu'elle occupe tant de sa
Personne de ses biens que de tous
Occupants de son chef ;

Condamnons la défenderesse aux
entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT-QUATRE AOUT 2018

L'an deux mille dix huit ;
Et le vingt quatre août ;

Nous, **N'DRI-AMON PAULINE**, Vice-président 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 AMALAMAN Anne-Marie** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 25 juillet 2018, madame KOUASSI
AMENAN ODETTE épouse ATTIA, ayant pour conseil, Maître
MOULARE THOMAS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, a
fait servir assignation à l'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE,
d'avoir à comparaître le mercredi 1^{er} août 2018 par devant le
Président du Tribunal de ce siège , statuant en matière de référé
expulsion, aux fins de voir constater la résiliation du bail liant les
parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux
qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Madame KOUASSI AMENAN ODETTE épouse ATTIA a consenti
un bail à usage professionnelle à l'UNIVERSITE DE
L'ATLANTIQUE portant sur un bâtiment d'une superficie de
1383 m² situé à Cocody II Plateaux, moyennant un loyer
mensuel de deux (2) millions de francs CFA payable d'avance au
plus tard le 5 de chaque mois ;

En outre, il a été convenu par les parties du versement d'une
caution d'un montant de quatre(4) millions de francs CFA ;
L'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE, n'a effectué qu'un paiement
de un million six cent mille (1.600.000) francs CFA au titre du
dépôt de garantie ;

Concernant le loyer, faute de l'acquitter convenablement, elle
reste lui devoir la somme totale de quinze millions cinquante
mille (15.050.000) francs CFA représentant les loyers des mois
de juillet 2017 à décembre 2017 et ceux de janvier 2018 à juillet
2018 ;

Les tentatives de règlement amiables entreprises auprès de la
défenderesse ainsi que la mise en demeure en date du 27 février
2018 à elle servie par correspondance datée du 28 mars 2018



en vue du paiement de sa dette de loyers, sont demeurées sans suite ;

En application des articles 112 , 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ainsi que de l'Article 24 du contrat de bail écrit liant les parties qui stipule une clause résolutoire de plein droit, la demanderesse sollicite de la juridiction de céans, faire droit à sa demande ;

L'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUEI n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La défenderesse a été assignée à son siège social ;
Sa connaissance de la présente procédure est avérée ;
Il sied de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE

L'action de madame KOUASSI AMENAN ODETTE épouse ATTIA a été initiée dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;
Il sied de la recevoir ;

SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE EN RESILIATION DU BAIL ET EN EXPULSION

Aux termes de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 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 et 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 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 bailleur 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 tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail près la mise en demeure visée aux alinéas précédents. »

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'acte uniforme sus visé que ce texte ne peut s'appliquer que si l'une des parties contractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;

En outre il faut une mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail à peine d'irrecevabilité de la demande ;

Cette mise en demeure doit être régulière c'est-à-dire faite par acte d'huissier ou notifiée par tout autre moyen suffisant laissant trace écrite ;

Elle doit contenir les mentions de l'article 133 visé ci-dessus ;

Et l'exigence d'une mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail et en expulsion est strictement imposée par les juridictions, sous peine d'irrecevabilité de l'action ; ce formalisme étant d'ordre public, il ne peut y être dérogé ;

Lorsque le contrat de bail prévoit une clause résolutoire de plein droit, le juge ne peut constater la résolution dudit bail que si les conditions ci-dessus rappelées et celles de la stipulation de la clause résolutoire sont réunies ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier de la procédure que L'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE loue le local de madame KOUASSI AMENAN ODETTE épouse ATTIA suivant un bail à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de deux millions (2.000.000) francs CFA ;

Faute de payer convenablement le loyer la défenderesse reste lui devoir la somme de quinze millions cinquante mille (15.050.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Il est constant que la mise en demeure conforme à l'article 133 de l'acte uniforme visé ci-dessus à lui servie par exploit d'huissier en date du 27 février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail dans le délai d'un mois à compter de sa date est demeurée infructueuse ;

Aussi, il est non moins constant que le contrat de bail écrit liant les parties dont une photocopie est versée au dossier, stipule en son article 24 une clause résolutoire de plein droit ;

Les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme cité ci-dessus étant réunies en l'espèce, il sied de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de l'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

SUR LES DEPENS

L'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE succombant à l'instance ;
Il sied de la condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons recevable l'action de madame KOUASSI AMENAN épouse ATTIA ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de l'UNIVERSITE DE L'ATLANTIQUE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER

N 200 94 9853

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 SEPT 2018

REGISTRE A.E.J Vol. 48 F° 24

N° 2554 Bord 521 24

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

18 000