

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 2445 / 2019

ORDONNANCE DU JUGE  
DES REFERES

Affaire :

Monsieur KOUAME Ambroise  
(Cabinet N'GUETTA Gérard)

Contre

- 1-La Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI ;
- 2-Monsieur SANOU Moussa

DECISION :

Contradictoire

**Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé 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 ;  
 Déclarons recevable l'action de Monsieur KOUAME Ambroise ;  
 L'y disons bien fondée ;  
 Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail liant Monsieur KOUAME Ambroise à la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et à Monsieur SANOU Moussa ;  
 Ordonnons subséquemment l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 JUILLET 2019

L'an deux mil dix-neuf ;  
Et le vendredi vingt six juillet ;

Nous, **BOUAFFON Olivier, Vice-président délégué dans les fonctions de** Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assisté de **Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'Huissier daté du 21 juin 2019, KOUAME Ambroise a assigné en référé par devant nous la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et SANOU Moussa pour :

- Voir déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- Ordonner l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et de SANOU Moussa des lieux qu'ils occupent à Marcory Haoussabougou, lot N° 52, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et de SANOU Moussa aux entiers dépens de l'instance ;

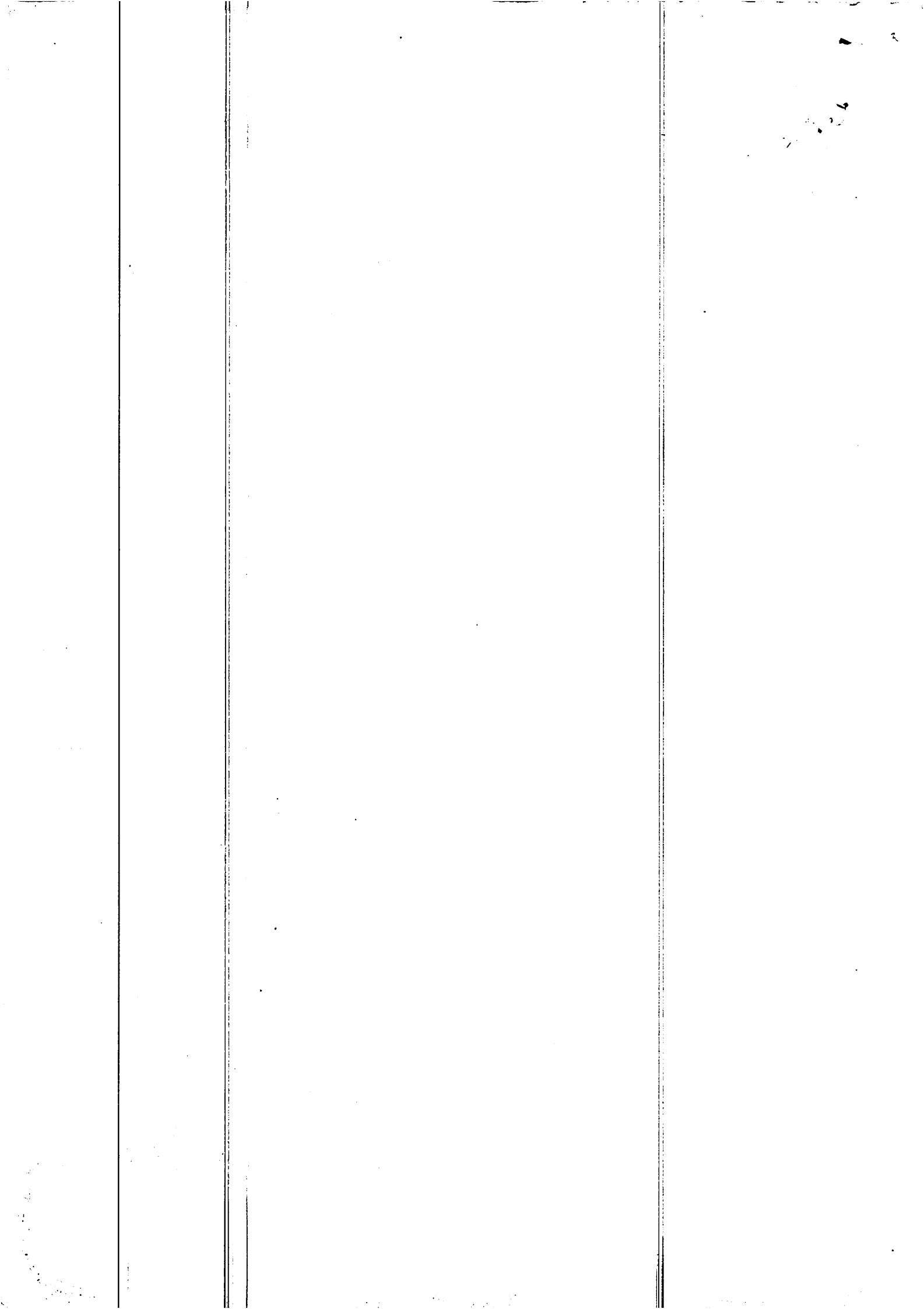
Au soutien de son action, KOUAME Ambroise expose qu'il a donné en location à la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et à SANOU Moussa un local à usage commercial sis à Marcory Haoussabougou, lot N° 52, moyennant le paiement de la somme de 70.000 francs ;

Il déclare que dans l'exécution du contrat de bail, ceux-ci vont accuser des arriérés de loyers d'un montant de :

- 140.000 francs représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant de mai à juin 2019 pour la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI ;
- 435.000 francs représentant 06 mois de loyers échus et impayés allant de janvier à juin 2019 et un reliquat de 15.000 francs pour SANOU Moussa

GROSSE 06/09/19  
Me N'GUETTA





de Monsieur SANOU Moussa des lieux occupés sis à Marcory Haoussabougou, lot N° 52, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;  
Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;  
Condamnons la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et Monsieur SANOU Moussa aux dépens.

Il indique qu'en dépit des démarches amiables entreprises et d'une mise en demeure qu'il a fait servir aux défendeurs le 22 novembre 2018, ceux-ci n'ont pas exécuté leurs obligations locatives, lui causant ainsi un préjudice ;

C'est pourquoi, souligne-t-il, il a saisi le Juge des référés d'une action en résiliation des contrats de bail et en expulsion des défendeurs des lieux occupés et sollicite l'exécution provisoire de la décision du fait de l'urgence qu'il y a à mettre fin à cette situation ;

Réagissant aux écrits de KOUAME Ambroise, SANOU Moussa produit au dossier une plainte avec constitution de partie civile contre les nommés KOUAME Ambroise et KOUADIO KONAN Georges, gérant de la société DIAH BUILDING PI AND CO-SARL pour des faits de faux et usage de faux ;

Il explique dans sa plainte qu'après le décès du nommé KONAN Kouamé, propriétaire de l'immeuble qu'il loue depuis plus de 25 ans, ses héritiers ont confié la gestion dudit immeuble à la société immobilière DIAH BUILDING PI AND CO-SARL avec qui il a conclu le 30 mai 2018 un contrat de bail d'une durée d'un an dans lequel il est convenu qu'il paye la somme de 50.000 francs mensuellement au titre des loyers ;

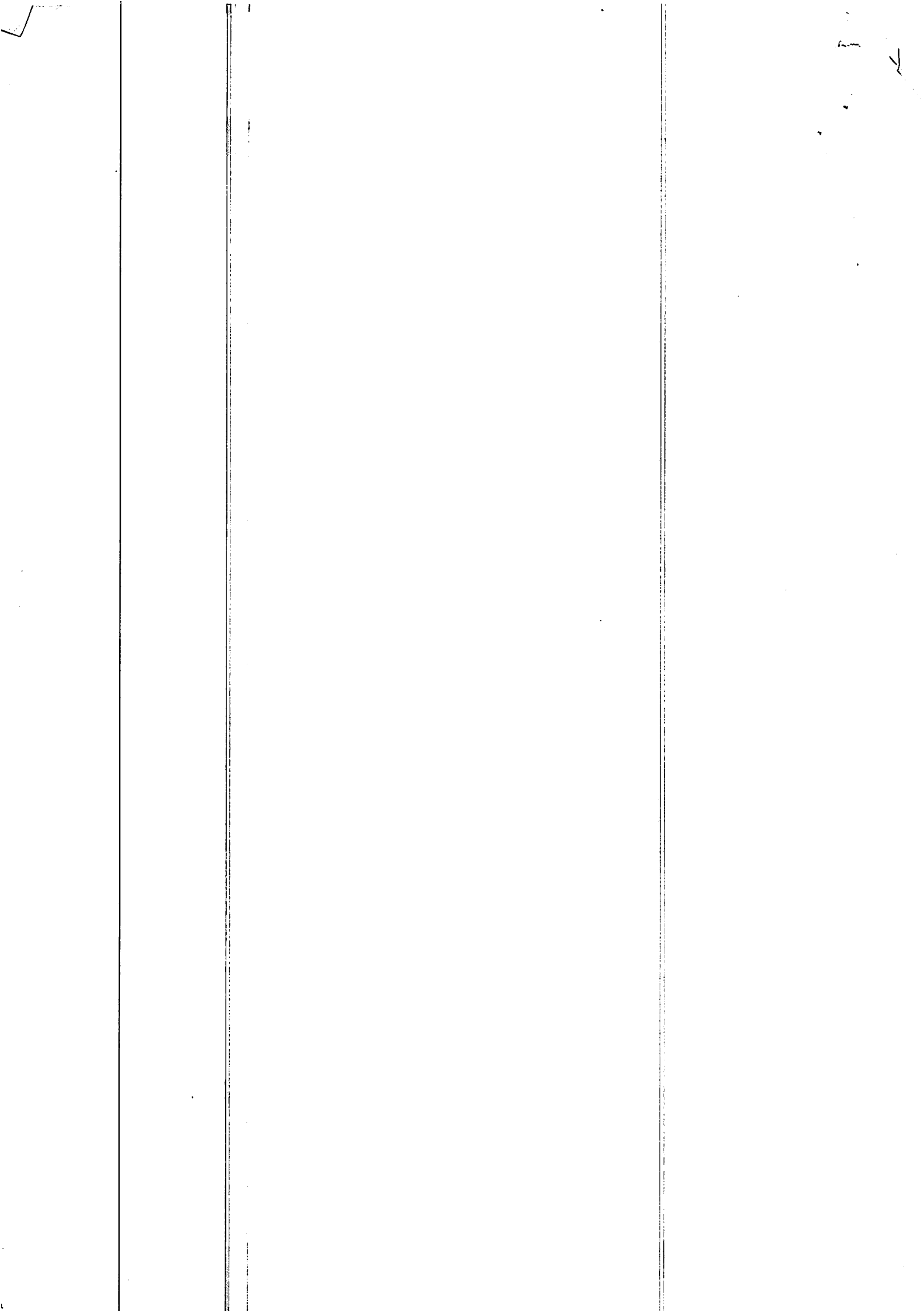
Il informe qu'au cours de l'exécution du contrat de bail, la société immobilière DIAH BUILDING PI AND CO-SARL a verbalement fait passer le prix du loyer de 50.000 francs à 70.000 francs sans qu'aucun nouveau contrat ne lui ait été soumis ;

Il fait part de ce que son activité ne marchant plus, il a dû accuser des arriérés de loyers et s'est vu assigner en expulsion par KOUAME Ambroise, supposé héritier du défunt KONAN Kouamé ;

Il relève que l'assignation était accompagnée de deux pièces, à savoir le contrat de bail daté du 30 mai 2018 conclu entre la société immobilière DIAH BUILDING PI AND CO-SARL et lui sur lequel il est mentionné que le loyer est de 70.000 francs au lieu de 50.000 francs comme convenu avec ladite société et une mise en demeure en date du 22 novembre 2018, tous les deux documents portant des signatures différentes qui lui sont attribuées ;

Il fait valoir qu'il ne reconnaît pas avoir signé un contrat portant sur un loyer de 70.000 francs avec la société immobilière DIAH BUILDING PI AND CO-SARL et que le seul contrat qu'il a conclu avec ladite société porte sur un loyer de 50.000 francs ;

Il révèle qu'il n'a jamais reçu de mise en demeure ;



Et pourtant, souligne-t-il, l'huissier instrumentaire du demandeur a mentionné dans son acte qu'il a reçu copie de sa mise en demeure en date du 22 novembre 2018 et visé ses originaux ;

Il fait remarquer que les signatures figurant sur les deux actes ne sont pas les siennes et sont différentes de celles figurant sur le contrat de bail du 30 mai 2018 ;

Ces faits, précise-t-il, sont constitutifs de faux et usage de faux, raison pour laquelle il a saisi le Doyen des juges d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile ; constituent une altération ;

En réplique, KOUAME Ambroise sollicite du Juge des référés qu'il déclare irrecevable la plainte avec constitution de partie civile de SANOU Moussa en ce que celui-ci ne prouve pas qu'il a satisfait au paiement d'une consignation exigée par l'article 109 du code de procédure pénale pour la recevabilité de sa plainte ;

Il allègue que les défendeurs ne contestent pas lui devoir des arriérés de loyers et sollicite leur expulsion des lieux occupés, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

## DES MOTIFS

### Sur le caractère de la décision

La Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI a été assignée à son siège social ; Quant à SANOU Moussa, il a été assigné à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### Sur la recevabilité de l'action

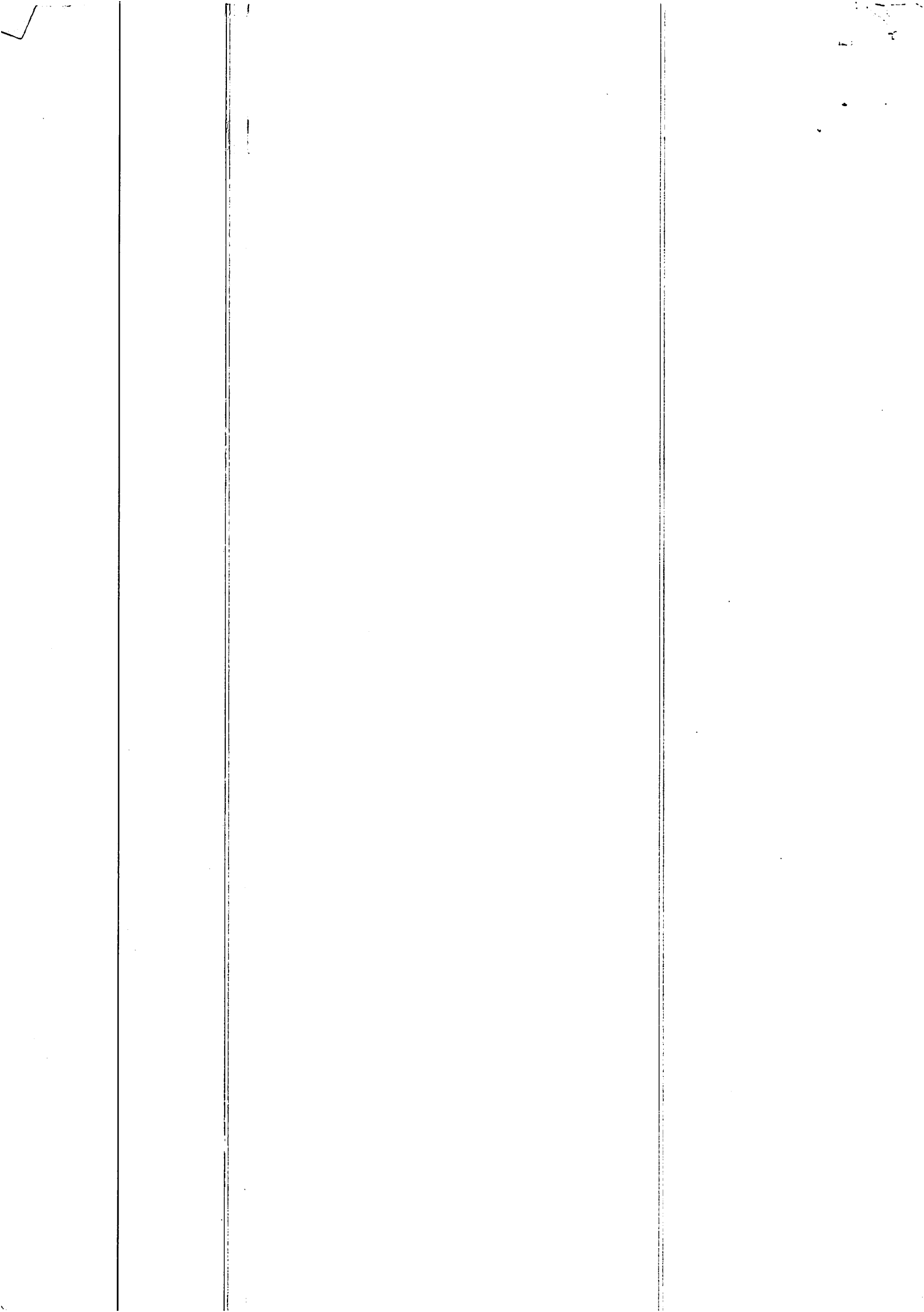
L'action de KOUAME Ambroise a été introduite dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

### -AU FOND

### Sur l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite SDN-CI et de SANOU Moussa des lieux occupés

KOUAME Ambroise sollicite l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et de SANOU Moussa des lieux occupés tant de leur personne, de leurs



biens, que de tous occupants de leurs chefs au motif que ceux-ci ont accusé des arriérés de loyers et restent lui devoir les sommes ci-dessus indiquées ;

Pour sa part, Sanou Moussa a produit au dossier une plainte avec constitution de partie civile contre le demandeur pour les faits de faux et usage de faux sans formuler aucune prétention ;

Dès lors, l'irrecevabilité de cette plainte soulevée est sans objet dans la mesure où aucune exception n'a été soulevée relativement à ladite plainte ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant 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 les destinataires qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la 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 ... » ;

Il résulte de l'analyse de ce texte que le bailleur et le locataire doivent s'acquitter des obligations résultant de leur contrat de bail ;

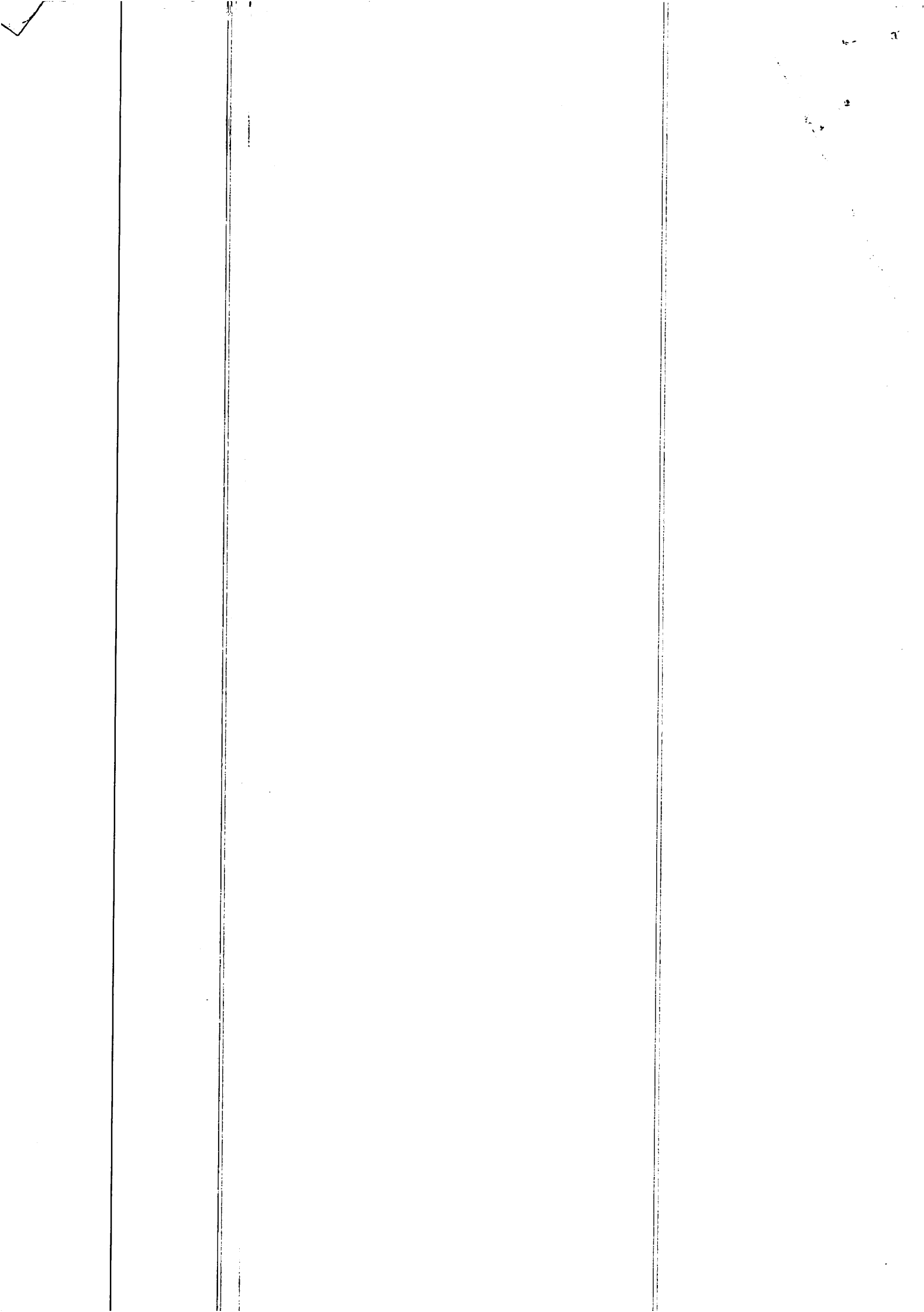
En l'espèce, KOUAME Ambroise sollicite l'expulsion des défendeurs des lieux occupés pour les raisons évoquées plus haut ;

Il est constant comme résultant des pièces produites au dossier que le contrat de bail liant les parties contient une clause résolutoire de plein droit ;

Il n'est pas contesté que les défendeurs ont accusé des arriérés de loyers tel qu'indiqué ci-dessus ;

En dépit d'une mise en demeure datée du 22 novembre 2018, les défendeurs n'ont pas apuré leurs dettes de loyers ;

Il convient dès lors de constater la résiliation du contrat de bail liant KOUAME Ambroise à la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et à SANOU Moussa conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général et à la clause résolutoire de plein droit





insérée dans leur contrat de bail, et d'ordonner subséquemment l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et de SANOU Moussa des lieux loués sis à Marcory Haoussabougou, lot N° 52, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

KOUAME Ambroise sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Les ordonnances rendues étant exécutoires par provision en application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la demande d'exécution provisoire de la décision est surabondante ;

Sur les dépens

La Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et SANOU Moussa succombant; Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé 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 ;

Déclarons recevable l'action de Monsieur KOUAME Ambroise ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail liant Monsieur KOUAME Ambroise à la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et à Monsieur SANOU Moussa ;

Ordonnons subséquemment l'expulsion de la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et de Monsieur SANOU Moussa des lieux occupés sis à Marcory Haoussabougou, lot N° 52, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons la Société de Distribution de Matériels Industriels dite S.D.N-CI et Monsieur SANOU Moussa aux dépens.

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

Et avons signé avec le Greffier.

N° RG: 0339757

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRÉ AU PLATEAU

Le 26 AOUT 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 64  
N° 1339 Bord 505 l. 29

REÇU : Dix huit mille francs

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

1000

1000