

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2446 / 2019

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Affaire :

Monsieur ZAMBLE BI TRAZIE
(Maitre N'GUETTA N.J.
Gérard)

Contre

- 1-Madame KACOU AHOU Hortense ;
- 2-Madame KOUAME AYA Solange ;
- 3-Madame AKA Marceline ;
- 4-Madame BAKAYOKO Djénébou ;
- 5-Monsieur KONE Moussa

DECISION :

Contradictoire

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa et par défaut à l'égard de la défenderesse BAKAYOKO Djénébou, 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 l'action de Monsieur ZAMBLE BI TRAZIE irrecevable à l'égard

AUDIENCE PUBLIQUE DU 19 JUILLET 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le vendredi dix neuf 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 KOUASSI KOUAME France Wilfried**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'Huissier daté du 21 juin 2019, ZAMBLE BI TRAZIE a assigné en référé par devant nous KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline, BAKAYOKO Djénébou et KONE Moussa pour :

- Voir déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- Ordonner l'expulsion de KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline, BAKAYOKO Djénébou et KONE Moussa des lieux qu'ils occupent à KOU MASSI, lot N° 5793 Ilot 250, 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 KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline, BAKAYOKO Djénébou et KONE Moussa aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, ZAMBLE BI TRAZIE expose qu'il est propriétaire d'un local sis à KOU MASSI, lot N° 5793 Ilot 250 qu'il a donné en location aux personnes ci-dessus nommées pour un usage commercial moyennant paiement d'un loyer mensuel respectif de :

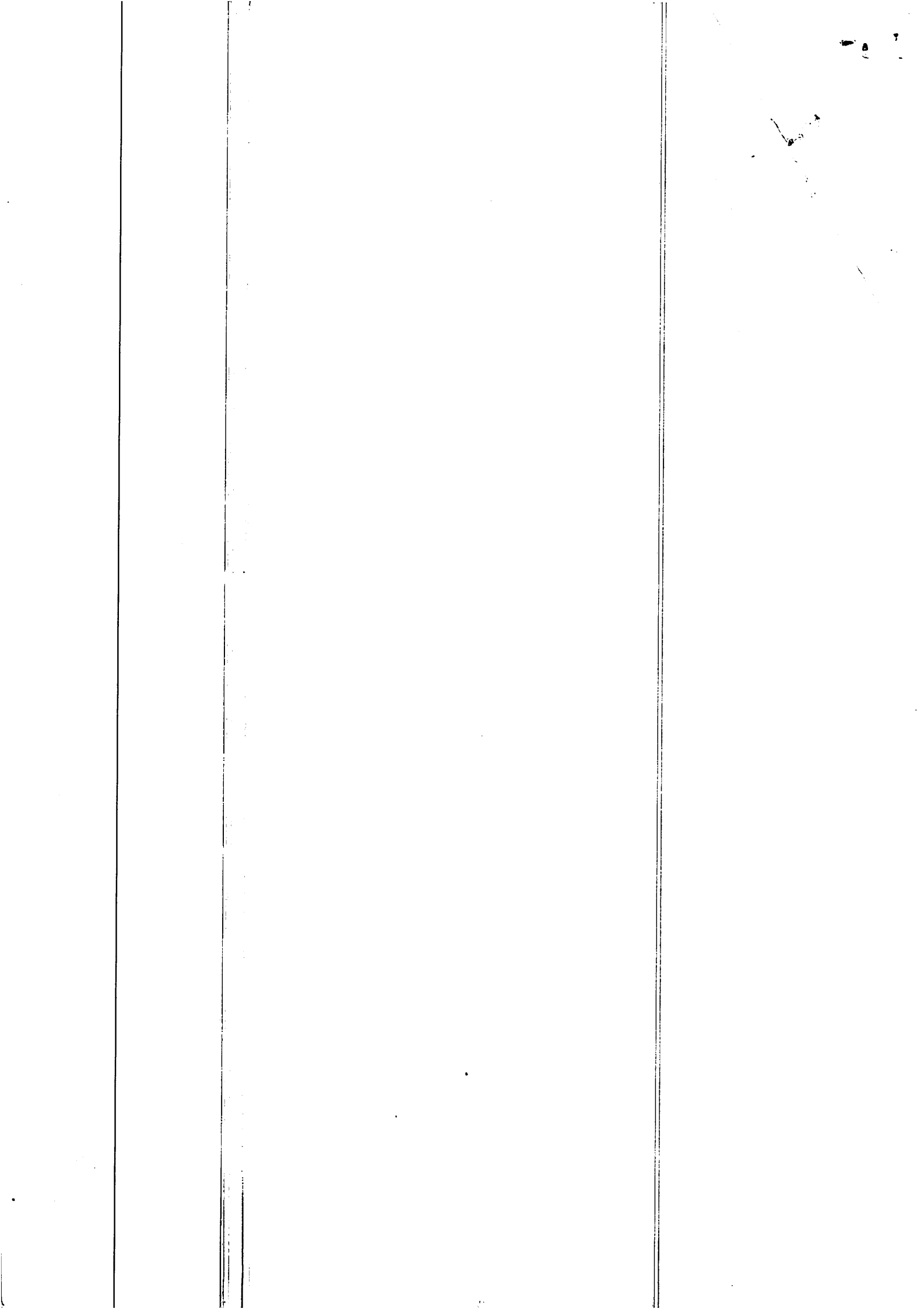
- 25.000 francs pour KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline, BAKAYOKO Djénébou ;
- 30.000 francs pour KONE Moussa ;

Il déclare que dans l'exécution de leur contrat de bail, ses locataires ne paient pas leurs loyers et sont redevables à ce jour des sommes suivantes :

1. La somme de 140.000 francs représentant 05 mois de loyers échus et impayés allant de janvier à mai 2019 et un

Grossie 06/09/19
N'GUETTA N.J





de Madame BAKAYOKO Djénébou ;
Déclarons en revanche son action recevable à l'égard des défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa ;
L'y disons bien fondé ;
Constatons la résiliation de plein droit des différents contrats de bail liant Monsieur ZAMBLE BI TRAZIE à Mesdames KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et à Monsieur KONE Moussa ;
Ordonnons subséquemment l'expulsion de ceux-ci des lieux loués sis à KOUMASSI, lot N° 5793 Ilot 250, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;
Condamnons Mesdames KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et Monsieur KONE Moussa aux dépens.

- reliquat de 10.000 francs pour KACOU AHOU Hortense tel que figurant dans l'acte d'assignation ;
2. La somme de 150.000 francs représentant 05 mois de loyers échus et impayés allant de janvier 2019 à mai 2019 pour KOUAME AYA Solange tel que mentionné dans l'acte d'assignation ;
 3. La somme de 50.000 francs représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant de mars 2019 à avril 2019 pour AKA Marceline tel que figurant dans l'exploit de mise en demeure du 17 mai 2019 ;
 4. La somme de 92.500 francs représentant 03 mois de loyers échus et impayés allant de février 2019 à avril 2019 et un reliquat de 17.000 francs pour BAKAYOKO Djénébou tel que mentionné dans l'exploit de mise en demeure du 17 mai 2019 ;
 5. La somme de 390.000 francs représentant 13 mois de loyers échus et impayés allant d'avril 2018 à avril 2019 pour KONE Moussa tel que figurant dans l'exploit de mise en demeure du 17 mai 2019 ;

Il indique que toutes les démarches amiables qu'il a entreprises en vue du recouvrement des loyers impayés se sont soldées par des échecs ;

Il ajoute que la mise en demeure qu'il a adressée aux défendeurs par exploit d'Huissier en date du 17 mai 2019 n'a pas eu de suite favorable ;

Il fait valoir que le non paiement des loyers entraîne la résiliation des contrats de bail liant à ses locataires ;

Par conséquent, il sollicite du Juge des référés qu'il ordonne l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent à KOUMASSI, lot N° 5793 Ilot 250, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

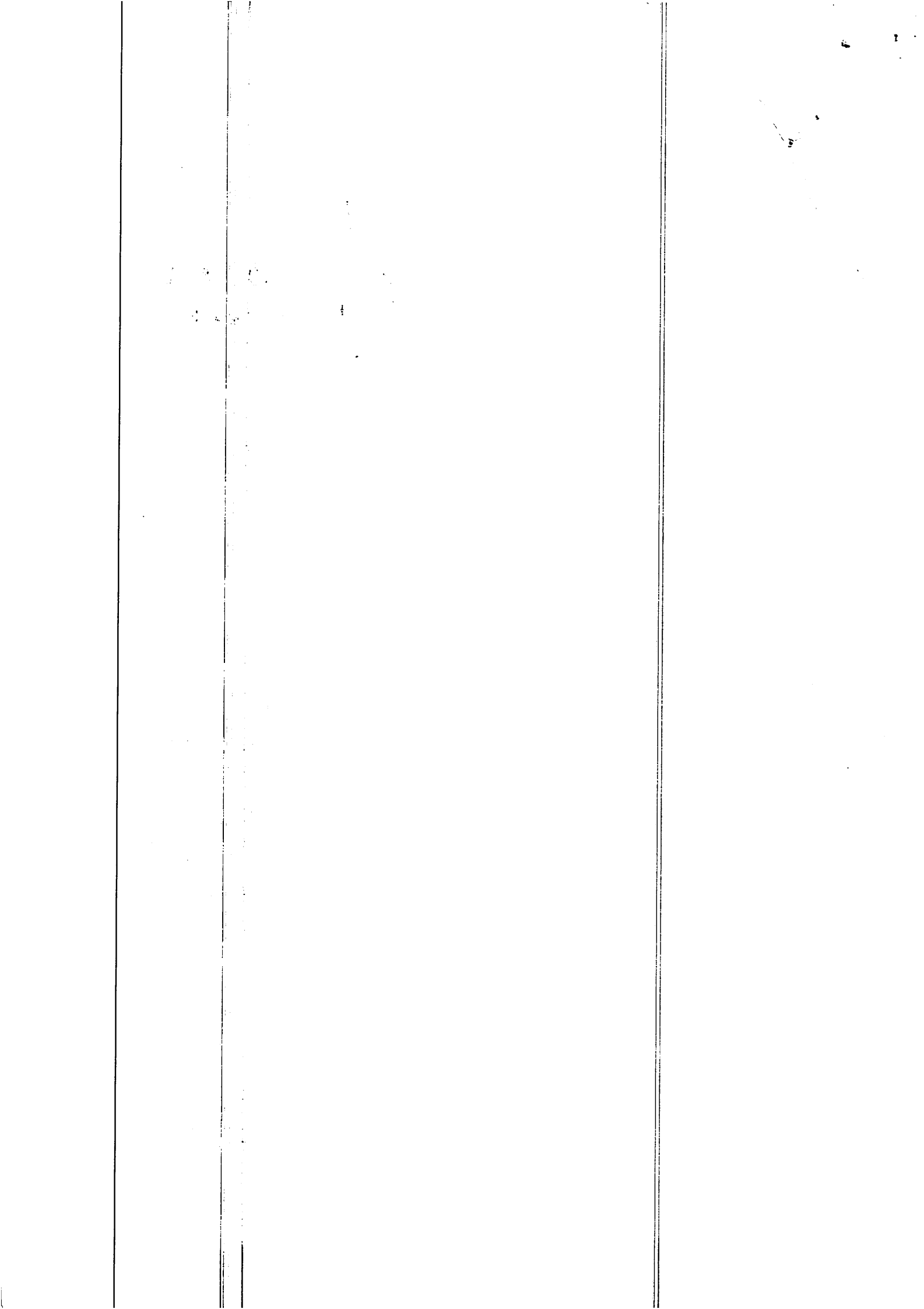
Il sollicite par ailleurs l'exécution provisoire de la décision en raison de l'urgence qu'il y a à mettre fin au préjudice financier qu'il subit

Pour leur part, les défendeurs n'ont ni comparu, ni conclu ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa ont été assignés à personne ; Quant à la défenderesse BAKAYOKO Djénébou, aucun acte ne lui a été signifié ;



Il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à l'égard des défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa et par défaut à l'égard de la défenderesse BAKAYOKO Djénébou ;

Sur la recevabilité de l'action en ce qui concerne les défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa

L'action de ZAMBLE BI TRAZIE a été introduite dans les formes et délais légaux ; Il convient de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de l'action en ce qui concerne la défenderesse BAKAYOKO Djénébou

La défenderesse n'a reçu aucune assignation ; Il y a lieu de déclarer l'action irrecevable à son égard ;

-AU FOND

Sur l'expulsion ds défendeurs des lieux occupés

ZAMBLE BI TRAZIE sollicite l'expulsion de KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa des lieux occupés au motif que ceux-ci accusent des arriérés de loyers tel que décrits plus haut ;

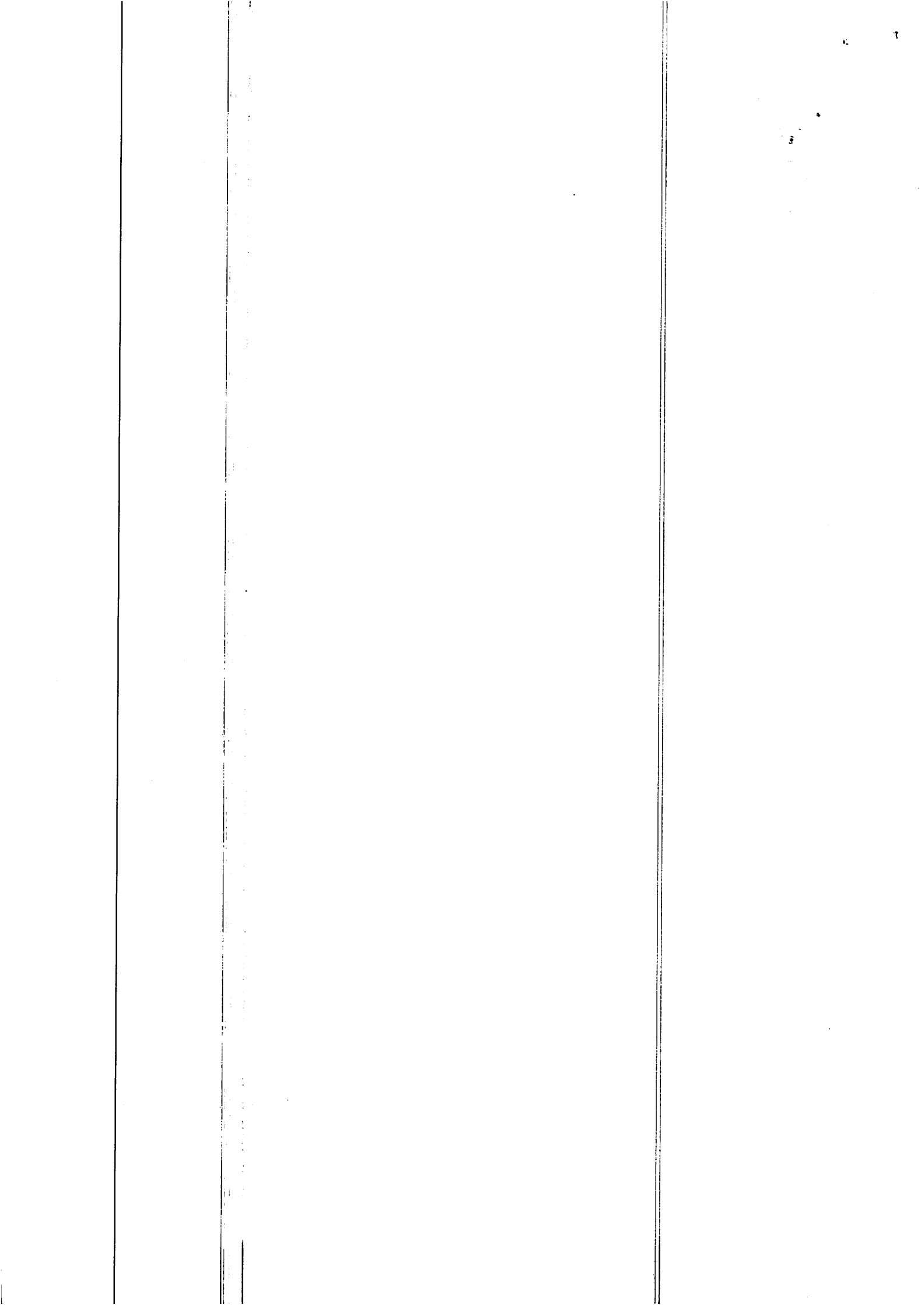
L'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général dispose que « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

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, ZAMBLE BI TRAZIE sollicite l'expulsion des défendeurs de son local pour les raisons évoquées plus haut ;

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

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

En dépit d'une mise en demeure datée 17 mai 2019, les défendeurs n'ont pas apuré leurs dettes de loyers ;

Il convient dès lors de constater la résiliation du contrat de bail liant ZAMBLE BI TRAZIE à KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général et à la clause résolutoire de plein droit insérée dans les différents contrats de bail, et d'ordonner subséquemment l'expulsion de ceux-ci des lieux loués sis à KOUMASSI, lot N° 5793 Ilot 250, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

ZAMBLE BI TRAZIE sollicite du Tribunal 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

KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa succombant ; Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa et par défaut à l'égard de la défenderesse BAKAYOKO Djénébou, 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 l'action de Monsieur ZAMBLE BI TRAZIE irrecevable à l'égard de Madame BAKAYOKO Djénébou ;

Déclarons en revanche son action recevable à l'égard des défendeurs KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et KONE Moussa ;

11

11

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation de plein droit des différents contrats de bail liant Monsieur ZAMBLE BI TRAZIE à Mesdames KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et à Monsieur KONE Moussa ;

Ordonnons subséquemment l'expulsion de ceux-ci des lieux loués sis à KOUMASSI, lot N° 5793 Ilot 250, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons Mesdames KACOU AHOU Hortense, KOUAME AYA Solange, AKA Marceline et Monsieur KONE Moussa aux dépens.

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

Et avons signé avec le Greffier.



N° 0339757

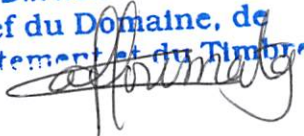
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 AOUT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 64
N° 1339 Bord. 505 J. 30

REÇU : Dix huit mille francs

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





EROS TCM 3 S