

Appel 1067 du 10/10/18

KSV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
du 27/08/2018

RG N°2899/2018

Monsieur KABLAN JEAN-CLAUDE
DAMTE

Contre

Monsieur AHOUA KABLAN LAURENT

DECISION :

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement, 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 ;

Recevons Monsieur KABLAN JEAN-
CLAUDE DAMTE ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion
de Monsieur AHOUA KABLAN
LAURENT des lieux loués qu'il occupe
tant de sa personne, de ses biens que
de tout occupant de son chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance
à la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 AOUT 2018

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

Nous, **Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN**, Juge Délégué
dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à
Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 24 Juillet 2018, Monsieur
KABLAN JEAN-CLAUDE DAMTE a fait servir assignation à
Monsieur AHOUA KABLAN LAURENT, d'avoir à comparaître le
31 juillet 2018 devant la juridiction présidentielle de ce siège
aux fins d'entendre :

- constater la résiliation du contrat de bail les liant et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KABLAN JEAN-CLAUDE
DAMTE expose qu'il est propriétaire d'un local qu'il a, suivant
contrat de bail à usage professionnel, donné en location à
Monsieur AHOUA KABLAN LAURENT moyennant un loyer
mensuel de 75.000 FCFA payable deux mois d'avance au plus
tard le 10 de chaque mois ;

Il ajoute que cependant, celui-ci ne s'acquitte pas régulièrement
de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte
qu'il reste lui devoir la somme 525.000 FCFA représentant 07
mois de loyers échus et impayés allant de Janvier à Juin 2018 ;

Il fait noter qu'il lui a fait servir une mise en demeure en date du
27 Avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du
bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la
résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion
subséquente du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de
sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;



Le défendeur explique pour sa part que les difficultés éprouvées pour être à jour au titre de ses loyers sont dues au fait que le bailleur l'a contraint à lui verser à la fin de chaque mois deux loyers par avance ;

Il estime que cette clause ne lui est pas favorable et sollicite que son cocontractant lui permette de solder un seul loyer mensuel en lieu et place de deux ;

Il précise qu'en cours de procédure, il a payé tous ses arriérés de loyers de sorte qu'il sollicite que son bailleur lui permette de poursuivre le bail qui les lie ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée dans le respect des exigences de forme et de délai, il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

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

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son 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 le défendeur qui occupe le local appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'il est resté lui devoir les loyers réclamés ;

Il est constant qu'au-delà du délai d'un mois après la mise en demeure en date du 07 mars 2018 à lui notifiée conformément à l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité, le preneur ne s'est pas acquitté du montant des loyers dus ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste, et ce, d'autant plus que les parties ont prévu dans ce cas, au point VII du contrat de bail en date du 28 septembre 2007, une clause résolutoire de plein droit ;

Dès lors, le paiement ultérieur effectué en cours de procédure ne saurait consolider les droits du preneur pour le maintien du lien contractuel ;

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 de la clause résolutoire de plein droit prévue au contrat, et d'ordonner l'expulsion de Monsieur AHOUA KABLAN LAURENT des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Recevons Monsieur KABLAN JEAN-CLAUDE DAMTE ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur AHOUA KABLAN LAURENT des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .

[Handwritten signatures and notes in blue ink]
18 000
00282757

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol..... F°.....
N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

[Handwritten signature in black ink]