

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 AVRIL 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**L'an deux mil dix-huit
Et le quatre Avril**

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

RG N° 1181/2018

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

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit d'huissier en date du 19 Mars 2018, Monsieur
TRAORE YACOUBA a fait servir assignation à Monsieur
KOFFI AMIEN DJUABLIN d'avoir à comparaître devant
la juridiction présidentielle de ce siège aux fins
d'entendre :

**Monsieur TRAORE
YACOUBA**
(*Maître VIERA GEORGES
PATRICK*)

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat aux offres de droit ;

Contre/

**Monsieur KOFFI AMIEN
DJUABLIN**

DECISION :
Contradictoire

Au soutien de son action, Monsieur TRAORE YACOUBA expose qu'il est propriétaire d'un local situé à Abidjan Treichville KM1 Boulevard de Marseille au rez-de-chaussée de l'immeuble l'ALEGEOIS qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN ;

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

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

Recevons Monsieur TRAORE
YACOUBA en son action ;

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 totale de 3.300.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés couvrant la période d'Avril 2017 à Février 2018 ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion



de Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur distraits au profit de Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat aux offres de droit.

Il fait noter qu'il a fait servir à Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN une mise en demeure en date du 07 Février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il précise que le contrat de bail est assorti d'une clause résolutoire en cas de non-paiement de loyer ;

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

Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à personne ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

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

Monsieur TRAORE YACOUBA sollicite le constat de la résiliation de plein droit du contrat de bail et d'ordonner conséquemment l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant dans sa personne, de ses biens et de tous occupants 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 Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN qui occupe l'appartement appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de 3.300.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 07 Février 2018, produite, que le demandeur 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, Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN, locataire du local appartenant à Monsieur TRAORE YACOUBA ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers réclamés ;

Il ressort de l'article 5 du contrat de bail en date du 29 Août 2011 que « *A défaut de paiement, d'un seul terme de loyer, à son échéance exacte ou d'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail location, celui-ci sera résilié de plein droit...* » ;

Il s'en induit que les parties ont convenu d'une clause résolutoire en cas de non-paiement de loyer ;

La mise en demeure étant donc demeurée 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 et conformément à l'article 133 sus visé, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat aux offres de droit ;

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 TRAORE YACOUBA en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur KOFFI AMIEN DJUABLIN des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur distraits au profit de Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat aux offres de droit.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N° 00282700

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 441 F° 33
N° 695 Bord. 23147
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du D. de
l'Enregistrement au Plateau

