

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE
REFERE

DU 06/11/2017

RG N°3662/2017

Monsieur ANOH G. Blaise
C/

1- Monsieur OUATTARA
MAMADOU

2- Monsieur DA SYLVEIRA
Yves-Gérard

DECISION
CONTRADICTOIRE
ET DEFAULT

Déclarons Monsieur ANOH G. Blaise
recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail le liant à
Monsieur OUATTARA MAMADOU ;

Constatons la résiliation du bail le liant à
Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard

En conséquence, ordonnons l'expulsion
de chacun des défendeurs des lieux
loués tant de sa personne, de ses biens
que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à leur
charge.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 06 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le six novembre;

Nous, **Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Vice-Président, Délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé;

Assisté de **Maître KOUAKOU Florand**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par un exploit en date du 11 Octobre 2017 de Maître ADOU MARC, huissier de justice à Abidjan, Monsieur ANOH G. Blaise, né le 03 février 1942 à Abidjan/ Treichville, en Côte d'Ivoire, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan/ Cocody, 09 BP 331 Abidjan 09, a fait servir assignation à Messieurs OUATTARA MAMADOU, né le 10 mai 1990 à Abidjan/Côte d'Ivoire, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, cél : 09 79 51 17/ 57 52 47 12, et DA SYLVEIRA Yves-Gérard, né le 21 novembre 1962 à Niamey au Niger de nationalité Togolaise, importateur, demeurant à Abidjan commune de Port Bouet, cél : 47076782/75276710 à comparaître par devant la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, le 26 octobre 2017, pour s'entendre :

- Déclarer recevable et bien fondé en son action,
- Constaté que les défendeurs n'exécutent pas leurs obligations contractuelles ;
- En conséquence, prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie,
- Ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux loués, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
Les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur ANOH G. Blaise explique qu'il est propriétaire de locaux qu'il a donnés en location à messieurs OUATTARA MAMADOU et DA SYLVEIRA Yves-Gérard suivant



*M 12 07
comme ANOH*

deux contrats de bail à usage professionnel ;

Il indique que Monsieur OUATTARA MAMADOU, promoteur d'une agence de communication occupe en vertu de son bail, les magasins n°B19, B20 et B21 sis à Abidjan commune de Port-Bouët, au sein du centre commercial dénommé Galerie Noah les Grâces, non loin du centre Pilote, moyennant loyer mensuel respectif de 90.000 F CFA pour le premier cité et 80.000 F CFA chacun pour les deux derniers soit;

Il précise que Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard exerce son activité d'importation de marchandises dans le local E46 situé au même lieu, pour un loyer de 80.000 F CFA ;

Le demandeur fait observer que depuis plusieurs mois, les défendeurs, sans motifs légitimes, ont cessé de payer lesdits loyers de sorte qu'il n'a pas manqué de servir à ces derniers, les 21 et 23 Août 2017, par exploits d'huissier de justice, deux mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail ;

Il ajoute qu'en dépit de toutes ces mises en demeure en date les défendeurs ne se sont pas acquittés de leurs loyers et restent lui devoir la somme totale de:

- deux cent cinquante mille francs (250.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers des mois d'Août 2017 à octobre 2017 par Monsieur OUATTARA MAMADOU;

-trois cent vingt mille francs (320.000 F) CFA, de juillet à octobre 2017 par Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard ;

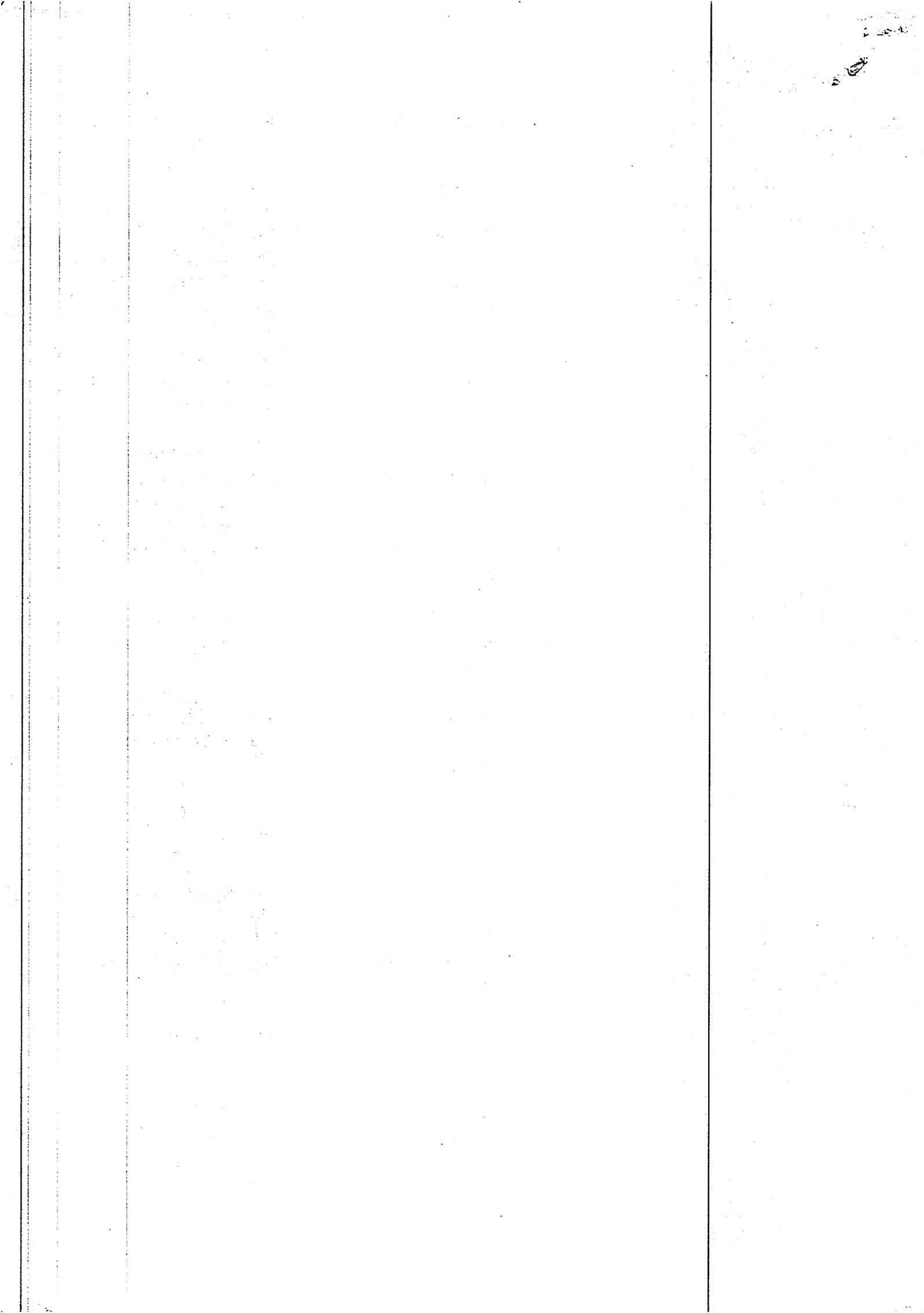
Estimant que cette situation lui est préjudiciable, il sollicite de la juridiction de céans, qu'elle prononce la résiliation des baux le liant aux défendeurs et l'expulsion de chacun d'eux des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Les défendeurs n'ont fait valoir aucun moyen de défense.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision



Contrairement à Monsieur OUATTARA MAMADOU qui a été assigné à sa personne, Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard l'a été à voisin ;

Ils n'ont ni comparu ni conclu ;

Il convient dès lors de statuer par décision contradictoire à l'égard de Monsieur OUATTARA MAMADOU et par défaut concernant Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur ANOH G. Blaise a été initiée par devant la juridiction présidentielle dans les formes et délais légalement prescrits ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

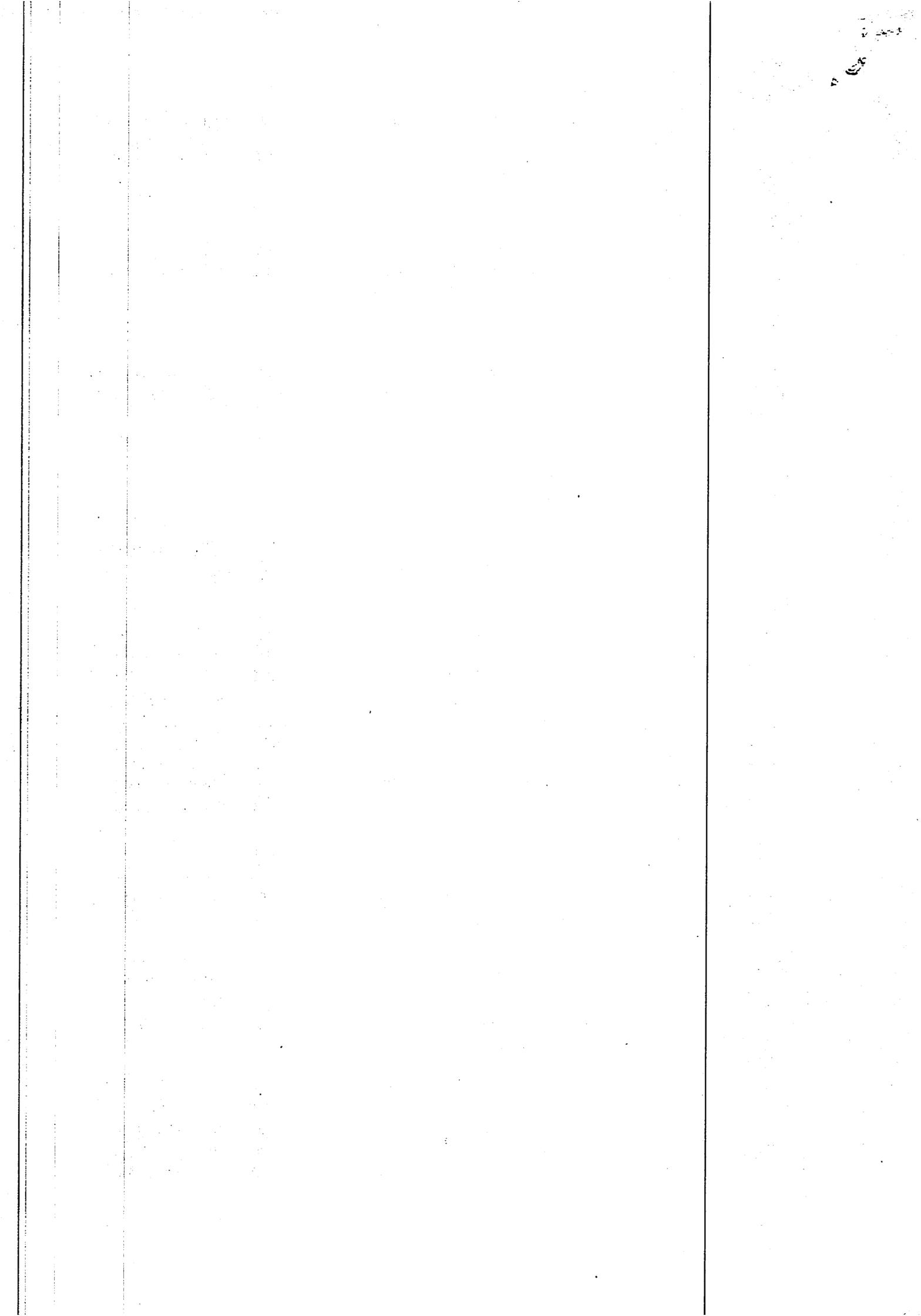
Sur le bien-fondé de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion de la défenderesse

Monsieur ANOH G. Blaise sollicite de la juridiction présidentielle la résiliation des baux à usage professionnel qui le lie à Messieurs OUATTARA MAMADOU et DA SYLVEIRA Yves-Gérard pour inexécution par ceux-ci de leurs obligations contractuelles notamment celles consistant au paiement du loyer convenu et l'expulsion de ces derniers des lieux qu'ils occupent ;

Aux termes de l'article 133 de l'AUDCG énonce que « *le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.* » Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant 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 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 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 résolution 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 au créancier inscrit 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 au créancier inscrit. » ;

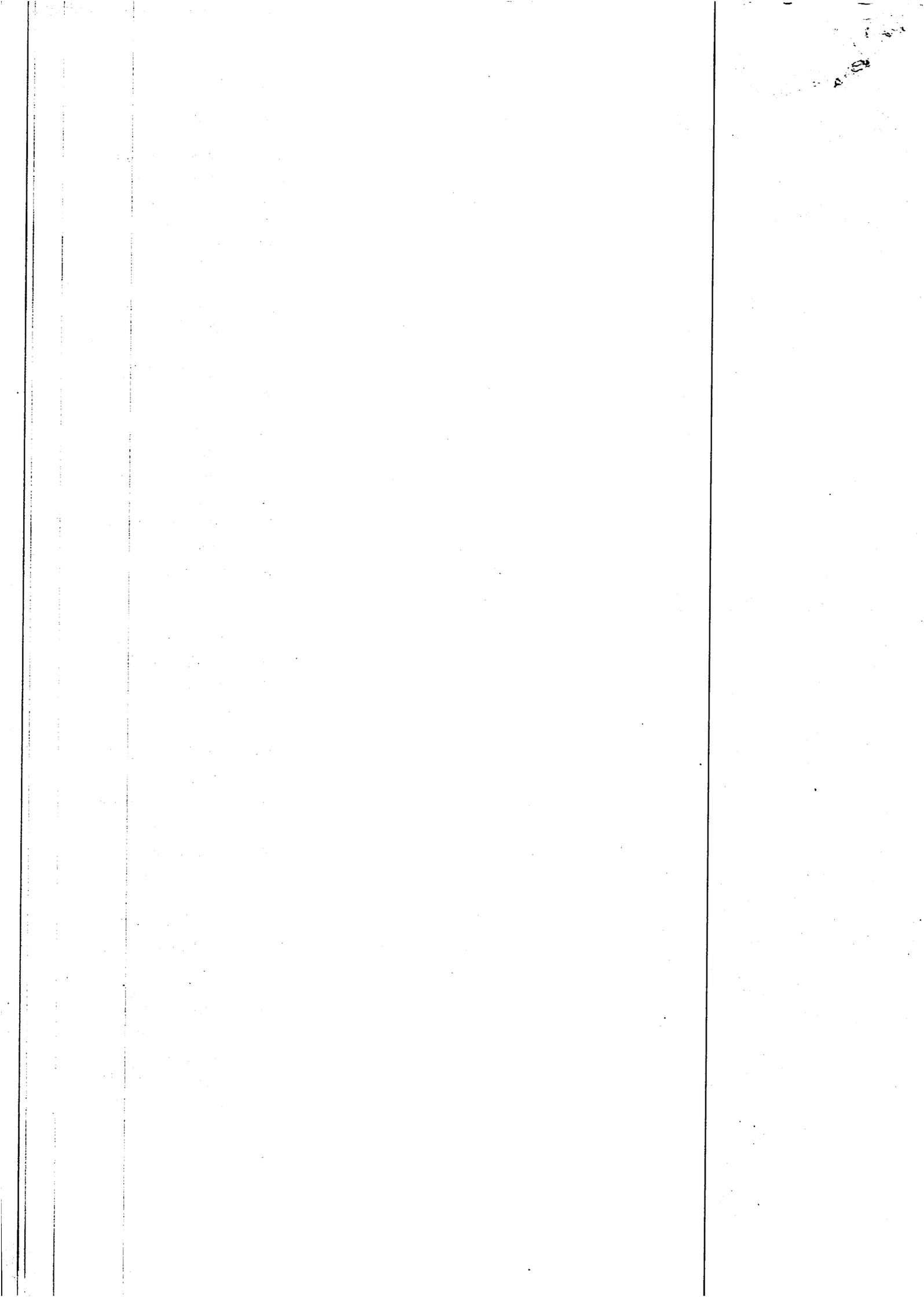
Il n' pas contesté que par deux différents contrats de bail à usage professionnel, dont l'un écrit en date du 31 décembre 2015, Monsieur ANOH G. Blaise a donné en location à messieurs OUATTARA MAMADOU et DA SYLVEIRA Yves-Gérard, des locaux sis à Abidjan commune de Port-Bouët, au sein du centre commercial dénommé Galerie Noah les Grâces, non loin du centre Pilote, moyennant loyers mensuels respectifs de 250.000 F CFA et 80.000 F CA;

L'analyse du dossier révèle que le demandeur a, par deux exploits d'huissier de justice en date des 21 et 23 Août 2017, adressé mise en demeure à chacun des défendeurs, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant ;

Il est constant que nonobstant ces mises en demeure, les défendeurs ne se sont pas exécutés de sorte qu'ils restent devoir des arriérés de loyers des mois d'Août 2017 à octobre 2017 par Monsieur OUATTARA MAMADOU et de juillet à octobre 2017 par Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard ;

En outre, il ressort des pièces du dossier que le contrat liant le demandeur à Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard est écrit et prévoit par une clause résolutoire, la résiliation de plein droit en cas de non-paiement d'une seule mensualité ;

Dans ces conditions, en application des dispositions sus visées, il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail liant Monsieur OUATTARA MAMADOU au demandeur et de constater la résiliation de celui le liant à Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard et d'ordonner en conséquence l'expulsion de chacun des défendeurs des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;



Sur les dépens

Monsieur OUATTARA MAMADOU et Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard succombent ;

Dès lors, il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à leur charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Monsieur OUATTARA MAMADOU et par défaut concernant Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Mais dès à présent vu l'urgence et par provision ;

Déclarons Monsieur ANOH G. Blaise recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail le liant à Monsieur OUATTARA MAMADOU;

Constatons la résiliation du bail le liant à Monsieur DA SYLVEIRA Yves-Gérard

En conséquence, ordonnons l'expulsion de chacun des défendeurs des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à leur charge.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

9^{n°} 00286015

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 11 0 NOV 2011
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 94
N° 2036 Bord 570 55
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
"Enregistrement et du Timbre"

UNITED STATES
DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
OFFICE OF THE ASSISTANT ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D. C. 20540