30 00

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE EXPULSION DU 14/05/2018

RG N° 1607/2018

Monsieur EDAH KOUESSI Yves

C/

Monsieur IYOHA EHIS DON

DECISION
DEFAUT

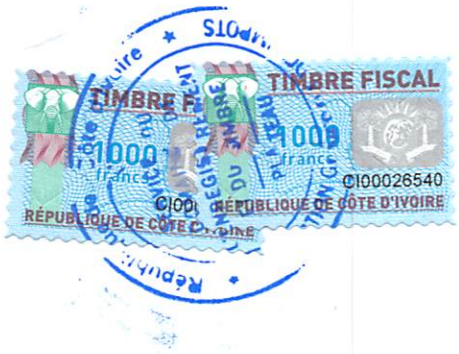
Déclarons l'action de Monsieur EDAH KOUESSI Yves recevable;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur IYOHA EHIS DON des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamnons aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le quatorze Mai;

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 en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier du 19 Avril 2018, Monsieur EDAH KOUESSI YVES, né le 1er Janvier 1977 à Djakotomey (République du Bénin), de nationalité Béninoise, fils d'EDAH ADRIEN et de KOUDAHOUA ROSALIE, frigoriste demeurant à Abidjan Adjamé-Williansville, Quartier Paille a fait servir assignation a Monsieur IYOHA EHIS DON, né le 11 Octobre 1973 à Uromi Edo State (Nigeria), de nationalité Nigériane, commerçant, demeurant à Abidjan-Adjamé Extension, d'avoir a comparaitre le 30 Avril 2018, devant le président du tribunal de commerce d'Abidjan statuant en matière de référé de ce siège pour voir :

Ordonner l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, Monsieur EDAH KOUESSI Yves explique qu'il a donné en location à monsieur IYOHA EHIS DON un magasin à usage professionnel sis à Adjamé Extension, quartier Ebrié face pharmacie « KANA », moyennant loyer mensuel de 150.000 F CFA , où il exerce ses activités de couture;

Il précise que depuis janvier 2018, celui-ci ne paie pas les loyers de sorte qu'il reste lui devoir des loyers échus ;

Il fait valoir qu'il lui a adressé le 14 février 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du

bail à laquelle il n'a pas donné de suite ;

Il conclut que le maintien de ce locataire dans lesdits locaux sans paiement des loyers leur cause un préjudice de sorte qu'en application de l'article 1728 du code civil, qu'il convient de faire cesser en prononçant la résiliation du bail les liant et en ordonnant l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

SUR CE :

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur IYOHA EHIS DON qui n'a pas été assigné à sa personne, n'a ni comparu ni conclu;

Il y a lieu de statuer par défaut ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur EDAH KOUESSI Yves a été initiée selon les forme et délai prescrits ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des demandes en résiliation et en expulsion

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général dispose : « *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 n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de bail à usage commercial portant sur son local constitué d'un appartement, situé à Abidjan-Adjamé extension, moyennant un loyer mensuel de 150 000 FCFA, appartenant à Monsieur EDAH KOUESSI Yves;

Il est établi que le défendeur n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'il cumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme ressortant des pièces produites notamment du procès-verbal d'huissier en date du 14 février 2018, que Monsieur EDAH KOUESSI Yves, demandeur à la présente action, s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté de sorte qu'il reste devoir à ce jour, les arriérés de loyers susmentionnés;

Au regard de tout ce qui précède, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur IYOHA EHIS DON des lieux qu'il occupe, chacun, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

<u>Sur les dépens</u>

Le défendeur succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

<u>PAR CES MOTIFS</u>

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en

premier ressort ;

Déclarons l'action de Monsieur EDAH KOUESSI Yves recevable;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur IYOHA EHIS DON des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamnons aux dépens;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 0028271 1

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 644 F° 144
N° 914 Bord. 3071 162
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre