

30000

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 AVRIL 2018**

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----  
**RG N°1308/2018**  
-----  
ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
-----

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le treize Avril ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

**AFFAIRE**

**Monsieur KROU Blé**

Contre

**Monsieur YORO Saky Franck Olivier**

Assisté de Maître AMANI épouse KOFFI ADJO AUDREY, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**DECISION**

**CONTRADICTOIRE**

Par exploit en date du 26 Mars 2018 de Maître KONAN Koffi Emmanuel, Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur KROU Blé a servi assignation à Monsieur YORO Saky Franck Olivier d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 06 Avril 2018 aux fins d'entendre :

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

- Prononcer la résiliation du contrat de bail commercial liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur au paiement de la somme de 320.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande relative à la condamnation de Monsieur YORO Saky Franck Olivier au paiement des arriérés de loyers ;

Déclarons Monsieur KROU Blé recevable en sa demande relative à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion du défendeur ;

Au soutien de son action, Monsieur KROU Blé expose qu'il a consenti un bail à usage commercial à Monsieur YORO Saky Franck Olivier portant sur un local sis à Abidjan Cocody Angré Château, moyennant un loyer mensuel de 80.000 F CFA ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 320.000 F CFA représentant 04 mois de loyers échus et impayés, allant de Décembre 2017 à Mars 2018 ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur YORO Saky Franck Olivier des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire est de droit ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-il, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servi le 25 Janvier 2018, il n'a pas daigné s'exécuter ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur YORO Saky Franck Olivier ;

Aussi, sollicite-t-il la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe ;



Monsieur KROU Blé sollicite également la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 320.000 F CFA représentant le montant des loyers échus et impayés, allant de Décembre 2017 à Mars 2018 ;

Enfin, Monsieur KROU Blé sollicite que soit ordonnée l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Monsieur YORO Saky Franck Olivier n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

Au cours de l'audience en date du 13 Avril 2018, la juridiction de céans a soulevé d'office son incompétence pour statuer sur la demande relative au paiement des arriérés de loyers, motif pris de ce qu'il y a risque de préjudice au fond et a sollicité les observations des parties ;

### SUR CE

#### EN LA FORME

##### Sur le caractère de la décision

Monsieur YORO Saky Franck Olivier a été assigné en sa personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

##### Sur la compétence de la juridiction de céans

Aux termes de l'article 226 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

En l'espèce, Monsieur KROU Blé sollicite de la juridiction de céans, qu'elle condamne Monsieur YORO Saky Franck Olivier à lui payer la somme de 320.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Pour prendre une telle décision, le juge des référés devra au préalable interpréter le contrat de bail liant les parties et mener des investigations à l'effet de déterminer le montant des loyers réellement dû ;

L'accomplissement de telles diligences ne relève pas de la compétence du juge des référés, car il y a risque de préjudice au fond ;

Il échet en conséquence de nous déclarer incompétent pour statuer sur la demande relative au paiement des arriérés de loyers ;

#### Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur KROU Blé relative à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion du défendeur a été introduite selon les forme et délai prescrits par la loi ;  
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

#### AU FOND

#### Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

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 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, le preneur, en la personne de Monsieur YORO Saky Franck Olivier, ne rapporte pas la preuve qu'il a exécuté ses

obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers de sorte qu'il reste devoir 04 mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment l'exploit d'huissier en date du 25 Février 2018, que le demandeur à la présente action, Monsieur KROU Blé, s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur YORO Saky Franck Olivier ne s'est pas exécuté, de sorte qu'il reste devoir les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément à l'article 133 ci-dessus visé, il convient de prononcer la résiliation du bail commercial liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur YORO Saky Franck Olivier des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

#### Sur l'exécution provisoire de la présente ordonnance

Monsieur KROU Blé sollicite que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 227 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « l'ordonnance de référé est exécutoire par provision ... » ;

Il s'induit des dispositions de ce texte, que l'exécution provisoire est de droit ;

Il convient de dire que ce chef de demande est sans objet puisqu'il n'est pas nécessaire de la prononcer expressément ;

#### Sur les dépens

Monsieur YORO Saky Franck Olivier succombe ;  
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

#### **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, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande relative à la condamnation de Monsieur YORO Saky Franck Olivier au paiement des arriérés de loyers ;

Déclarons Monsieur KROU Blé recevable en sa demande relative à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion du défendeur ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur YORO Saky Franck Olivier des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire est de droit ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur YORO Saky Franck Olivier ;

Et avons signé avec le Greffier.

↑ NS 00 28 2705

C.F.: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 18 MAI 2018

REGISTRE A.J. Vol. 111 F° 39

N° 207 Bord 270, 95

**REÇU : Dix huit mille francs**

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre