

30.070

AUDIENCE PUBLIQUE DU 07 décembre 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le 07 décembre ;

Nous, **BOUAFFON OLIVIER**, Vice-président, délégué dans les fonctions de Président de Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Avec l'assistance de Maître **KOUASSI KOUAME France WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 5 novembre 2018 de Maître N'Guessan KOUAKOU, Huissier de justice à Yopougon, Monsieur SYLLA IDRISSE ayant pour conseil le Cabinet Sylla Idrissa, Avocat, a servi assignation à Mademoiselle N'GUESSAN AMENAN AIMEE, d'avoir à comparaître devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en matière de référé pour s'entendre :

- Déclarer recevable en son action ;
- L'y dire bien fondée ;
- Prononcer la résiliation du bail commercial liant les parties ;
- En conséquence, ordonner l'expulsion de Melle de N'GUESSAN AMENAN AIMEE des lieux qu'elle occupe au lot 1896, îlot 108, Riviera Palmeraie, rue ministre tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupant de son chef ;
- La condamner aux dépens ;

Monsieur SYLLA IDRISSE expose qu'il a donné son local à N'GUESSAN AMENAN AIMEE moyennant un loyer mensuel de 80.000 francs CFA en vertu d'un contrat de bail à usage commercial en date du 23 janvier 2014 ;

Il indique que cette dernière ne s'est pas acquittée des loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 2.960.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période allant du 1^{er} octobre 2015 au 31 octobre 2018 soit 37 mois ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 19 juin 2018, elle n'a pas payé les arriérés de loyers ;

120117 cure d'aylm

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 RG N° 3835/2018

 Ordonnance du juge des référés du
 07/12/2018

Affaire

SYLLA IDRISSE
 (Cabinet SYLLA IDRISSE)

Contre

N'GUESSAN AMENAN AIMEE

Ordonnance

Contradictoire.


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

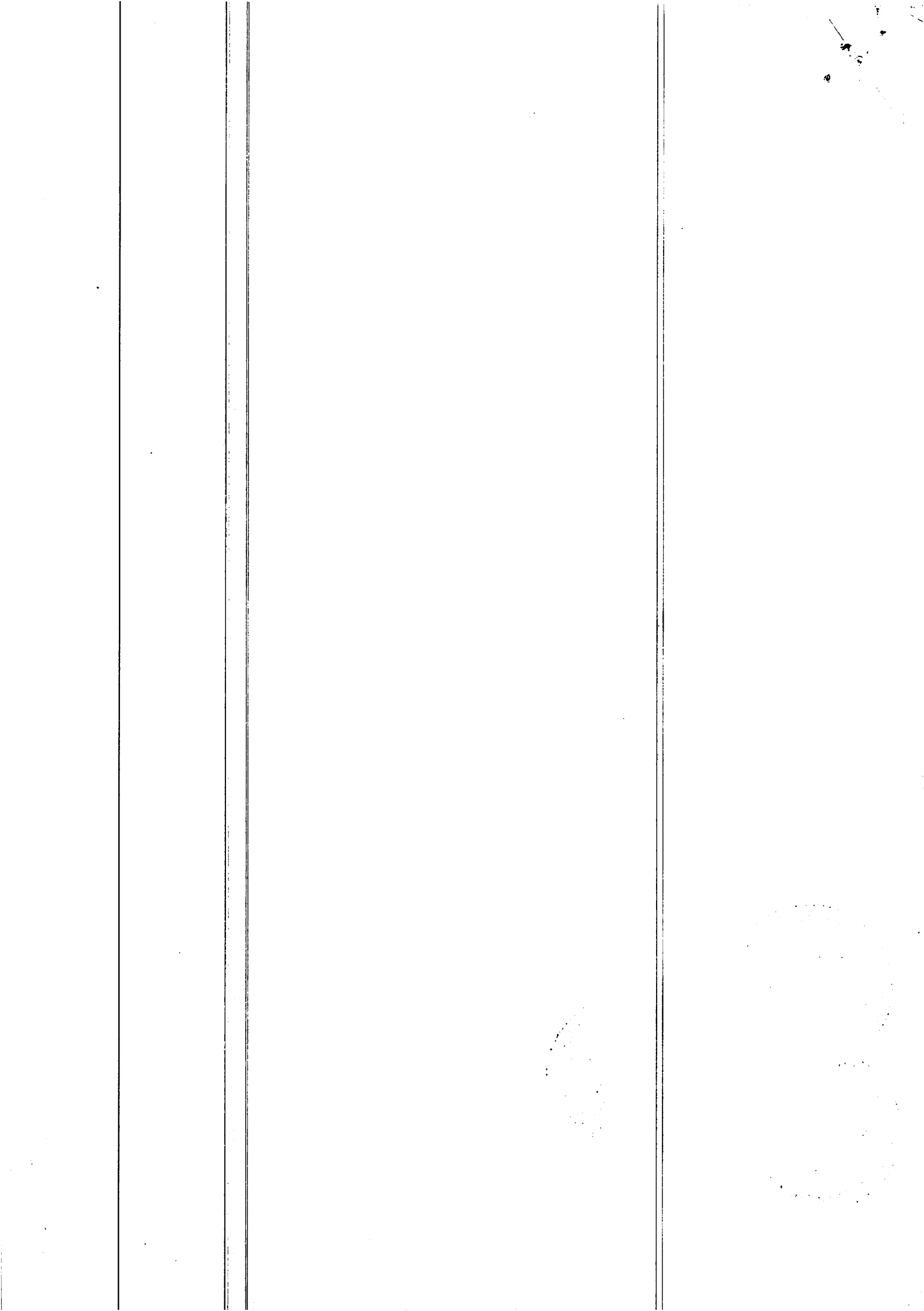
Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Constatons la résiliation de plein droit du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de N'GUESSAN AMENAN AIMEE du local sis sur lot n°1896, îlot 108, Riviera Palmeraie, rue ministre, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.





Il sollicite par conséquent, la résiliation du bail de plein droit et l'expulsion de N'GUESSAN AMENAN AIMEE de son local en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général et de clause résolutoire insérée dans leur contrat de bail ;

N'GUESSAN AMENAN AIMEE n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

L'exploit d'assignation ayant été signifié à la personne de N'GUESSAN AMENAN AIMEE, il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur SYLLA IDRISSE ayant été introduite dans les forme et délai légaux, il convient de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et expulsion

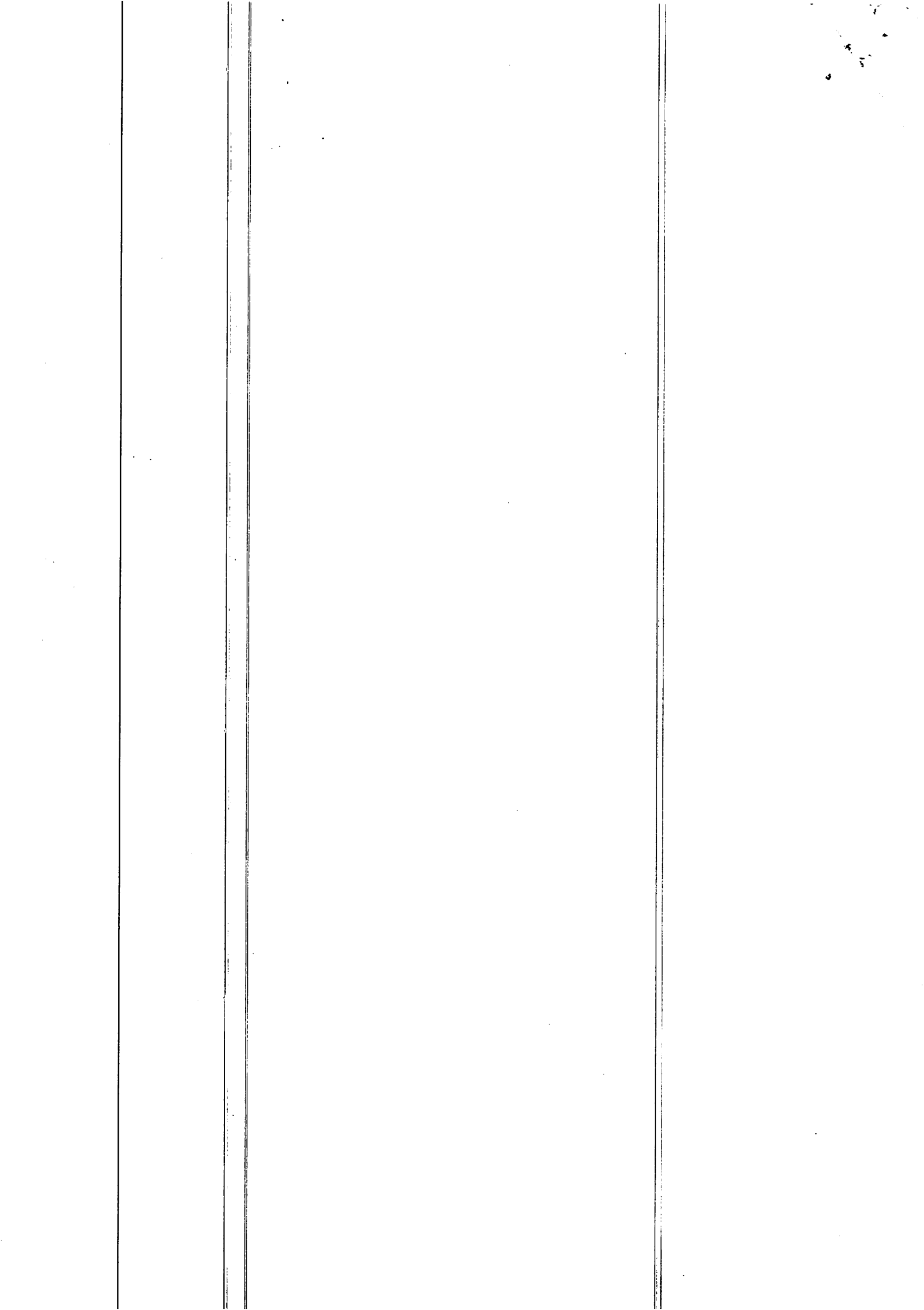
Monsieur SYLLA IDRISSE sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de N'GUESSAN AMENAN AIMEE du magasin qu'elle occupe pour non-paiement des loyers ;

Aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général, « *le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté ;* » ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus indiqué, « *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 du tout occupant de son chef, en cas d'exécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visées aux alinéas précédents » ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces deux textes, que le preneur a une obligation qui consiste à payer les loyers aux termes convenus ;

Le non-paiement des loyers aux termes convenus expose le locataire à la résiliation du bail liant les parties et à son expulsion des lieux loués après une mise en demeure restée sans suite ;

En l'espèce, Monsieur SYLLA IDRISSE et N'GUESSAN AMENAN AIMEE sont liés par un contrat de bail à usage commercial avec clause résolutoire ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier notamment de l'exploit en date du 19 juin 2018, que Monsieur SYLLA IDRISSE a servi à N'GUESSAN AMENAN AIMEE une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et les conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

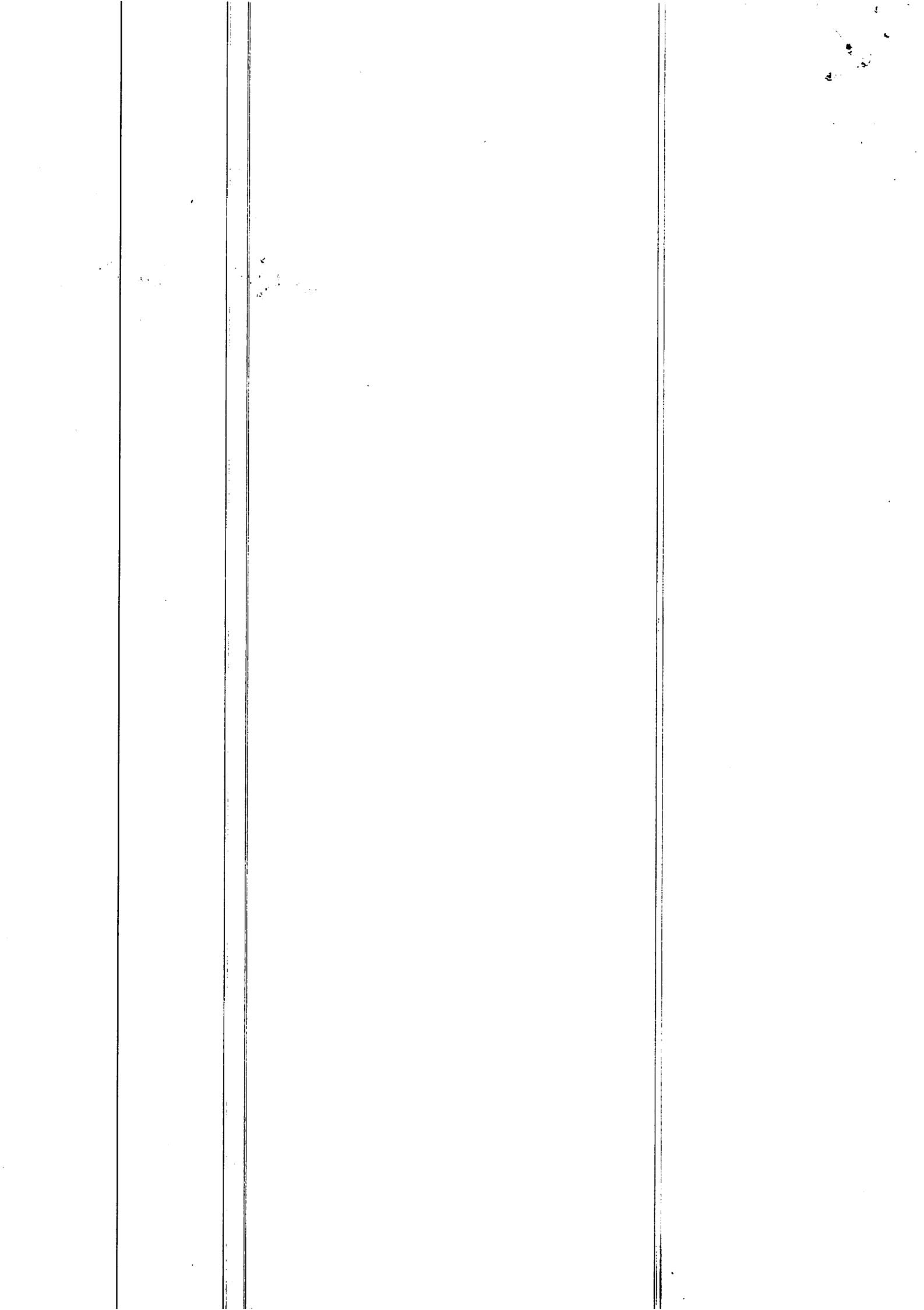
En application de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus indiqué et de la clause résolutoire insérée dans le contrat, il sied de constater la résiliation de plein droit du bail commercial liant les parties et d'ordonner l'expulsion du locataire du magasin qu'il occupe ;

Sur les dépens

N'GUESSAN AMENAN AIMEE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés ;



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

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

Constatons la résiliation de plein droit du bail commercial liant
les parties ;

Ordonnons l'expulsion de N'GUESSAN AMENAN AIMEE du
local sis sur le lot n°1896, îlot 108, Riviera Palmeraie, rue
ministre qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de
tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

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

NS 10 28 2774

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 10 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

