

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 16 NOVEMBRE 2017

RG N° 3388/17

- 1- Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE
- 2- Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice  
C/

Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO

DECISION :

Défaut

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

Déclarons Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice irrecevable en son action ;

Recevons en revanche Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de du local sis à Abidjan Cocody Angré nord, lot n°4398, îlot n°343 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 NOVEMBRE 2017

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

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge 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 N'DOUA Niankon Marie-France**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

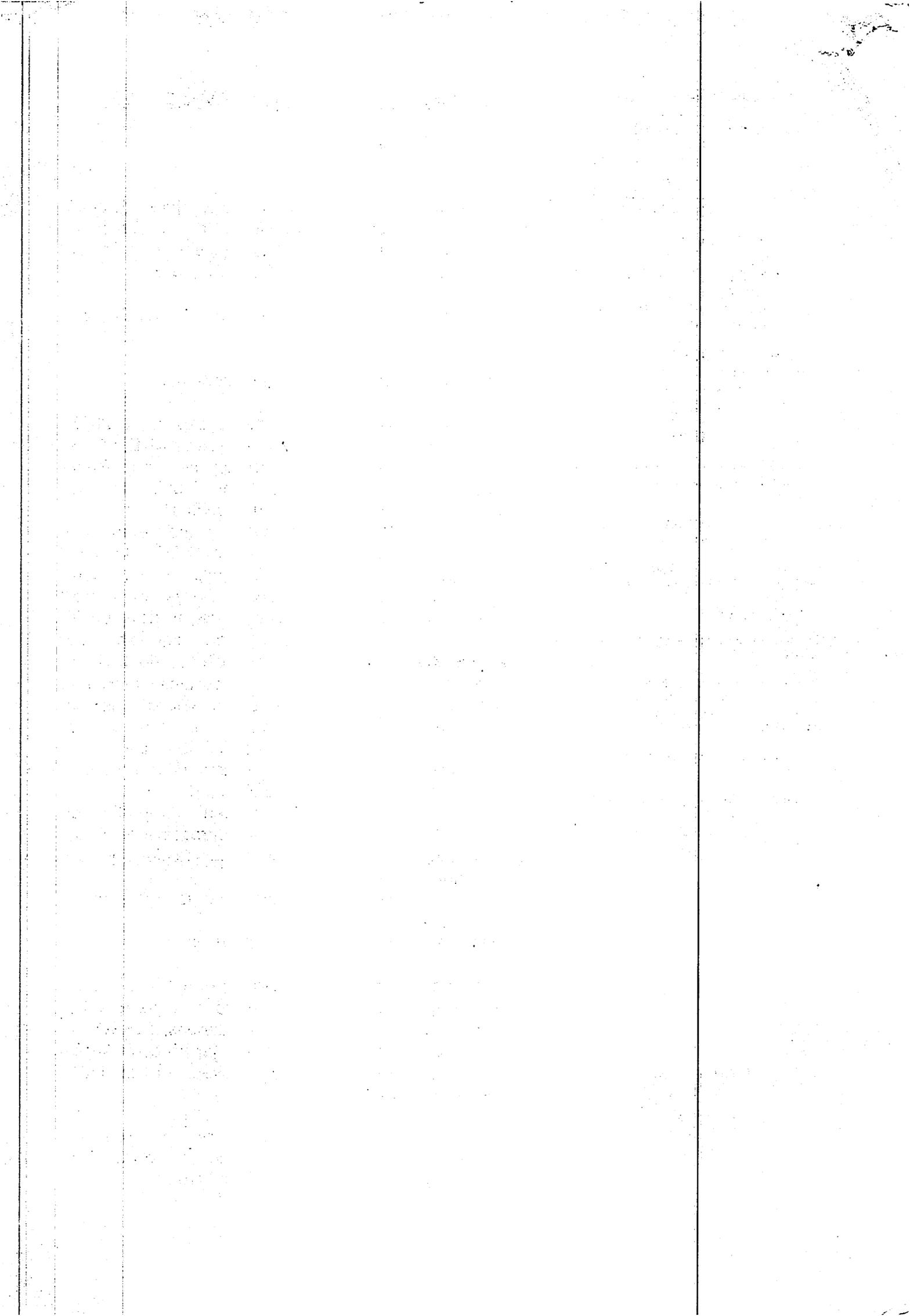
Par exploit d'huissier en date du 13 septembre 2017, **Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE**, née le 19/10/1956 à Bingerville, pharmacienne, Propriétaire immobilier demeurant aux Etats Unis représentée par Madame SOUMAHORO MADOUSSOU, née le 14/06/1971 à BOKO (TOUBA), Commerçante domiciliée à Abidjan, commune de Cocody, Angré-Djibi, laquelle pour les présentes fait élection de domicile en sa propre demeure **et Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice**, né le 1<sup>er</sup>/11/69 à Ayama, gérant d'immeuble ayant reçu mandat de gestion de l'immeuble de Madame KANE en date du 28/06/2017, domicilié à Cocody Angré Extension a assigné **Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO**, née le 18/08/1970 à Agboville, couturière, locataire de la requérante à Cocody Angré nord, lot 4398 îlot 343 à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre

- prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE expose qu'elle a donné à bail à Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO, un local à usage commercial sis à Abidjan Cocody Angré nord, lot n°4398, îlot n°343, moyennant un loyer mensuel de 90.000 FCFA ;

Que ledit local est désormais géré par Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice en vertu d'un mandat de gestion en date du 28 juin 2016 ;





Que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste devoir les loyers échus et impayés couvrant la période d'avril 2017 à septembre 2017;

Que le 03 août 2017, elle a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Qu'en dépit de cette mise en demeure, Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO ne s'est pas exécutée;

Que Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE demande par conséquent à la juridiction de ce siège de prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO n'a pas fait valoir de moyens;

Les parties ont été appelées, conformément aux dispositions de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, à présenter leurs observations sur le moyen d'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir que la juridiction de céans soulève d'office en ce qui concerne Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice en application des dispositions de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO a n'a pas été assignée à personne. Elle n'a pas comparu ni été représentée et n'a pas fait valoir à un moment quelconque de la procédure ses moyens. Il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

#### **Sur la recevabilité**

Il ressort du dossier que suivant contrat en date du 07 mars 2016, Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO a donné à bail à Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO, un local à usage commercial situé à Cocody Angré. Celle-ci indique qu'elle a donné mandat à Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice pour la gestion de ce local.

Toutefois, ce mandat de gestion ne conférant pas la qualité de partie au contrat de bail à Monsieur OURAGA

Toussaint Pierre Fabrice, celui-ci n'est pas en droit de solliciter la résiliation du bail et l'expulsion subséquente du preneur. Il convient en conséquence de déclarer l'action de Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice irrecevable pour défaut de qualité à agir conformément aux dispositions de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative.

En revanche, l'action de Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

### **Au fond**

#### **Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion**

Madame KASSOU Aya Brigitte épouse KANE sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO des lieux loués au motif que celle-ci ne paye pas les loyers aux termes convenus.

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *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* ».

L'analyse du dossier révèle que le 03 août 2017, la

demanderesse a adressé à Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est conforme aux dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant cette mise en demeure, Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé tous les loyers échus visés dans cet acte. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Ledit contrat ayant prévu une clause résolutoire en son article 24 en cas de non-paiement d'un seul terme du loyer, Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance de référé est exécutoire par provision.

Il en résulte que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

#### **Sur les dépens**

Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Déclarons Monsieur OURAGA Toussaint Pierre Fabrice irrecevable en son action ;

Recevons en revanche Madame KASSOU Aya Brigitte

épouse KANE en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame KOUAKOU BROU Jeanne épouse DOSSO du local sis à Abidjan Cocody Angré nord, lot n°4398, îlot n°343 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;

9 N° 00286022

O.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ..... 3.0 NOV. 2017 .....  
REGISTRE A. J. Vol. ..... F° 99  
N° ..... 2136 ..... 6041 ..... 32  
RECU : Dix huit mille francs  
Le Chef de Bureau de  
..... et au Tribunal