

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**L'an deux mil dix-huit
Et le onze Avril**

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, **madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

RG N° 1211/2018

Assistée de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**,
Greffier ;

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit en date du 19 Mars 2018, monsieur
SAHANDE Moussa Mahamane a fait assigner la société
ABONDANCE INTERNATIONALE SERVICE dite AIS à
comparaître par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet
d'entendre ;

**Monsieur SAHANDE
Moussa Mahamane**
(La SCPA KNW-AVOCATS)

Contre/

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse ;
- Ordonner en conséquence, l'expulsion de celle-ci du local objet de leur contrat de bail qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

**La SOCIETE ABONDANCE
INTERNATIONALE
SERVICE dite AIS**

DECISION :
Contradictoire

Au soutien de son action, monsieur SAHANDE Moussa Mahamane expose que suivant contrat de bail conclu le 29 Novembre 2017, il a donné en location à la société AIS un local à usage professionnel sis à Abidjan Cocody II Plateaux 8^e tranche immeuble SAFAR BUSINESS CENTER, moyennant paiement de la somme de 300.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

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

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

Il affirme toutefois, que relativement à la période de Décembre 2017 à Janvier 2018, son locataire n'a pas acquitté ses loyers ;

Recevons monsieur SAHANDE Moussa Mahamane en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ce faisant, il indique lui avoir adressé par voie d'huissier de justice, le 25 Janvier 2018, une mise en demeure d'avoir à les régler, ce, en vain ;

En conséquence, ordonnons l'expulsion



de la société ABONDANCE INTERNATIONALE SERVICE dite AIS des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse ;

C'est pour cette raison qu'il sollicite, sur le fondement des articles 1728 et 1741 du code civil, la résiliation du contrat de bail le liant à la société AIS, ainsi que l'expulsion de celle-ci de l'immeuble objet du bail qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

La société ABONDANCE INTERNATIONALE SERVICE dite AIS assignée à son siège social, n'a pas comparu ;
En cours de procédure, le demandeur a rectifié le fondement de ses demandes en indiquant qu'il les fondait sur l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général et non sur les dispositions du code civil comme mentionné dans l'acte d'assignation ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société AIS ayant été assignée à son siège social, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation de contrat de bail et d'expulsion

Monsieur SAHANDÉ Moussa Mahamane sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer*

aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « 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. » ;

De la lecture combinée de ces textes, il s'infère entre autres, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation de payer les loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que l'expulsion du preneur des lieux loués ;

Cette demande doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au preneur au plus tard dans le délai d'un mois avant la saisine des juridictions ;

En l'espèce, il ressort des termes du contrat de bail du 29 Novembre 2017, que monsieur SAHANDÉ Moussa Mahamane a donné en location à la société AIS un local à usage professionnel, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 300.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Il ressort toutefois des énonciations de la mise en demeure du 25 Janvier 2018 adressée à la société AIS, que cette dernière n'a pas payé ses loyers au titre des mois de Décembre 2017 à Janvier 2018 ;

Malgré la mise en demeure, la défenderesse n'a pas exécuté son obligation consistant au paiement des loyers ;

Dans ces conditions, la présente juridiction constate que la mise en demeure du 25 Janvier 2018 est restée sans effet, ce, de sorte que la cause de la résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste à ce jour ;

En conséquence, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail en cause et d'ordonner l'expulsion de la société AIS des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La société ABONDANCE INTERNATIONALE SERVICE dite AIS succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

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 ;

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

Recevons monsieur SAHANDÉ Moussa Mahamane en

son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

En conséquence, ordonnons l'expulsion de la société ABONDANCE INTERNATIONALE SERVICE dite AIS des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse;

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

n° 00282711

O.F.: 18.100 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 07 JUN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44

N° 914 Bord 307 150

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C. 20535
MAY 15 1964