

TA/KR

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°0688/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

Madame KOU MBA MARIAM BERTE

(La SCPA KEBE & MEÏTE)

Contre

Monsieur GNIZAKO EVARISTE

DECISION :

De défaut

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

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

Recevons Madame KOU MBA MARIAM
BERTE en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion
de Monsieur GNIZAKO EVARISTE des
lieux loués qu'il occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Ordonnons l'ouverture des portes du
magasin qu'occupe Monsieur GNIZAKO
EVARISTE en vertu du contrat de bail
liant les parties ;

Déboutons la demanderesse du surplus
de ses prétentions ;

Disons que la demande d'exécution
provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à
la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 MARS 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le vingt-six Mars ;

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référés ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse
NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

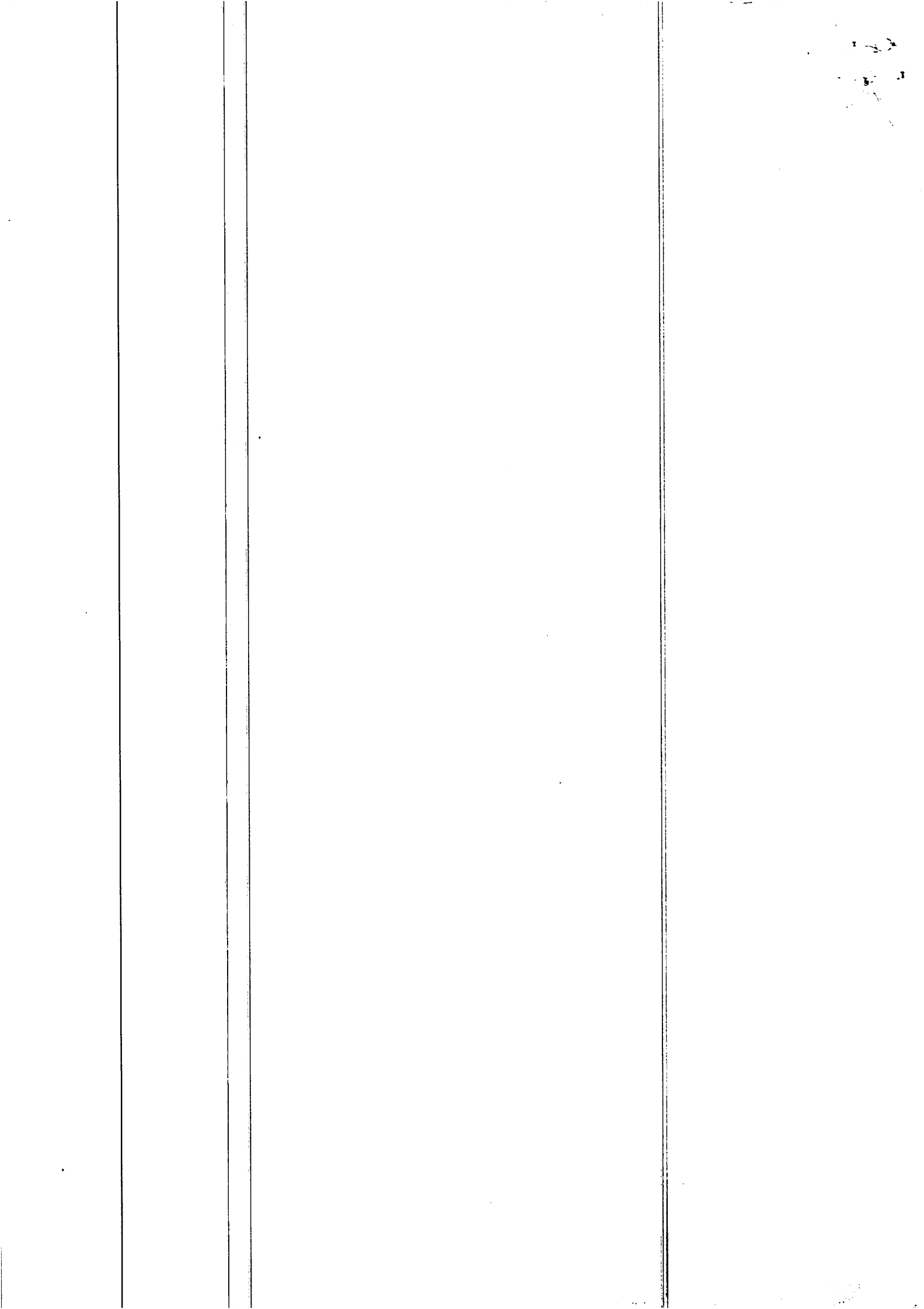
Par exploit d'huissier en date du 22 Février 2019,
Madame KOU MBA MARIAM BERTE a fait servir
assignation à Monsieur GNIZAKO EVARISTE d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce
siège aux fins d'entendre :

- Constatons la résiliation du contrat de bail et
ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués
qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que
de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'ouverture des portes du local occupé
par le défendeur ;
- Ordonner l'exécutoire de la décision à intervenir
nonobstant toutes voies de recours et sans caution
sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Madame KOU MBA MARIAM
BERTE qu'elle est propriétaire d'un local qu'elle a,
suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en
location à Monsieur GNIZAKO EVARISTE moyennant un
loyer mensuel de 75.000 FCFA ;

Elle ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas
régulièrement de son obligation de payer les loyers mise
à sa charge de sorte qu'il reste lui devoir la somme de





675.000 FCFA correspondant à neuf (09) mois de loyers échus et impayés allant de Juillet 2018 à Mars 2019 ;

Elle fait noter qu'elle a fait servir à Monsieur GNIZAKO EVARISTE une mise en demeure en date du 17 Janvier 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle indique qu'à ce jour, les portes du local sont restés fermés et les loyers toujours impayés ;

Elle précise que cette situation lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin de toute urgence ;

Elle sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire ;

Elle sollicite également l'ouverture des portes de son local ;

Le défendeur n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision défaut à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

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

La demanderesse sollicite le constat de la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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. » ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que Monsieur GNIZAKO EVARISTE qui occupe le local appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les

10

loyers convenus de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 675.000 FCFA représentant neuf (09) mois de loyers échus et impayés ;

L'article 24 du contrat de bail produit au dossier stipule que : « *A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat de bail sera résilié de plein droit...* » ;

Il s'ensuit que les parties ont convenu d'une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 17 Janvier 2019, produite, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, le défendeur, locataire du local appartenant à Madame KOUMBA MARIAM BERTE ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur GNIZAKO EVARISTE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande aux fins d'ouverture de portes

Madame KOUMBA MARIAM BERTE sollicite l'ouverture des portes du local qu'occupait Monsieur GNIZAKO EVARISTE en vertu d'un contrat de bail avec ce dernier ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, le juge des référés est habilité à prendre toute mesure ne se

heurtant pas à une contestation sérieuse et à mettre fin à toute voie de fait ;

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties a été résilié de plein droit de sorte que la juridiction de céans a ordonné l'expulsion de Monsieur GNIZAKO EVARISTE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il est établi, comme l'atteste le procès-verbal de constat en date du 28 Février 2019 produit, que le demandeur a quitté le local en laissant les portes hermétiquement fermées ;

Une telle attitude est une voie de fait à laquelle le juge des référés de céans doit mettre fin ;

Dès lors, il sied d'ordonner l'ouverture des portes du magasin qu'occupe Monsieur GNIZAKO EVARISTE en vertu du contrat de bail liant les parties ;

Sur l'exécution provisoire sans caution, sur minute et avant enregistrement

En application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire sans caution de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

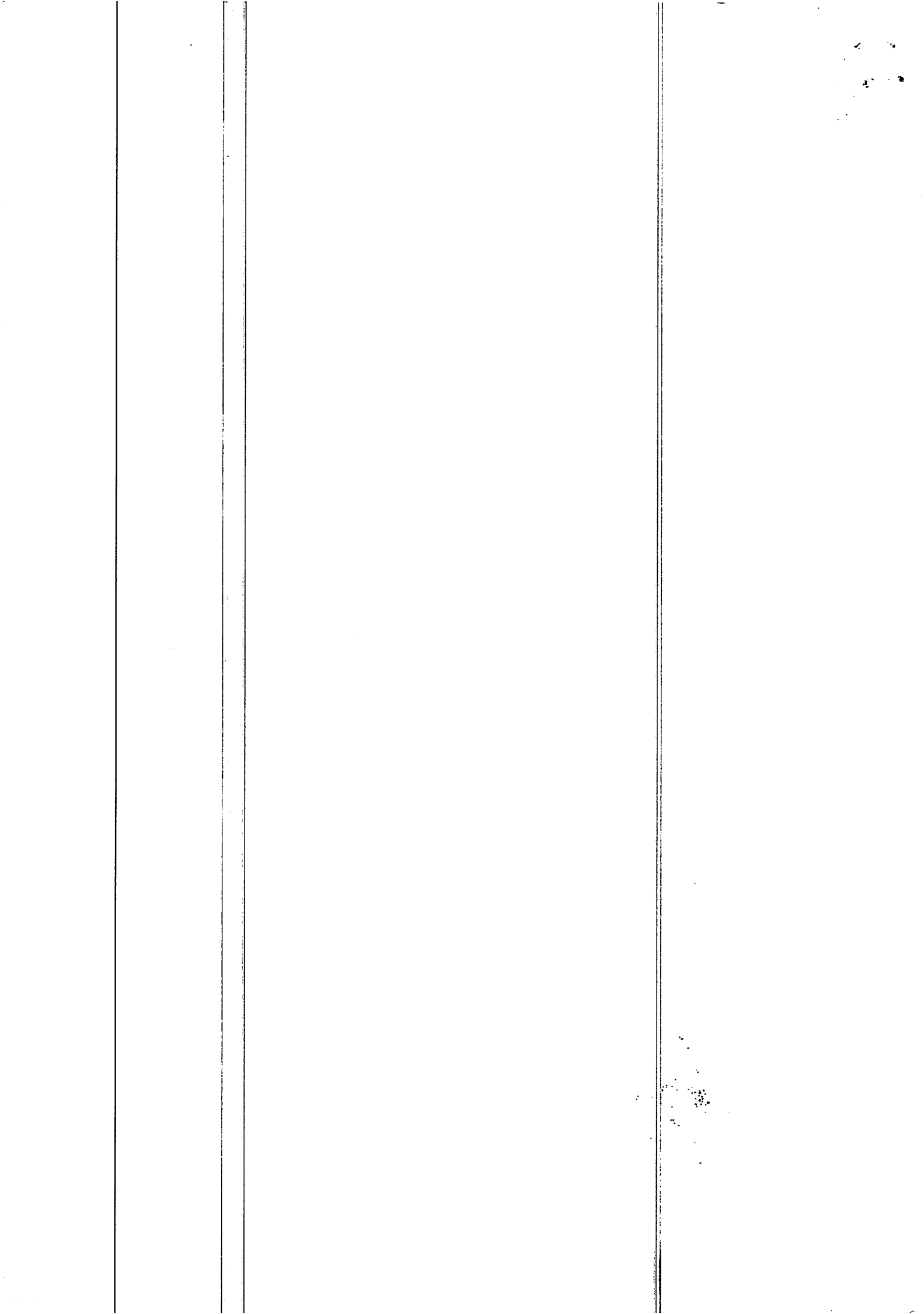
Par ailleurs, l'exécution de la présente décision ne peut être ordonnée sur minute et avant enregistrement que si la demanderesse rapporte la preuve d'une extrême urgence ;

En l'espèce, Madame KOUMBA MARIAM BERTE ne rapporte pas la preuve de l'extrême urgence à même de justifier l'exécution de la présente décision sur minute et avant enregistrement ;

Il convient donc de rejeter la demande faite en ce sens ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;



PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 Madame KOUMBA MARIAM BERTE en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur GNIZAKO EVARISTE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonnons l'ouverture des portes du magasin qu'occupe Monsieur GNIZAKO EVARISTE en vertu du contrat de bail liant les parties ;

Déboutons la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER

N° RCC: 00 252506

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **17 AVR 2019**
REGISTRE A.J. Vol..... **45** F°..... **31**
N°..... **643** Bord..... **250** **64**

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**



12
11
10

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910