REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
---
COUR D'APPEL D'ABIDJAN
---
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
---
ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 23 NOVEMBRE 2017
---
RG N° 3874/17
---
Monsieur Brou Kassy Vincent
C/
Monsieur Echéné Jean-Baptiste
---
DECISION :
---

**Contradictoire**

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

Recevons Monsieur BROU Kassy Vincent en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur ECHENE Jean-Baptiste du local sis à Abidjan Treichville avenue 14 rue 09 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Condamnons le défendeur aux dépens.

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept
Et le vingt-trois 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 MEL You Prisca Ella,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 27 octobre 2017, **Monsieur BROU Kassy Vincent,** né le 30/09/1958 à Aboisso, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Marcory, 11 BP 990 Abidjan 11, a donné assignation à Monsieur **ECHENE Jean-Baptiste**, de nationalité ivoirienne, locataire d'un magasin chez le requérant sis à Treichville avenue 14 rue 9, d'avoir à comparaître le 09 novembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

-ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail Monsieur ECHENE Jean-Baptiste, un local à usage professionnel sis à Abidjan Treichville, Avenue 14, Rue 09, moyennant un loyer mensuel de 75.000 FCFA ;

Que faute de payer régulièrement ses loyers, Monsieur ECHENE Jean-Baptiste lui reste devoir la somme de 615.000 FCFA de loyers échus et impayés ;

Que nonobstant la mise en demeure en date du 24 juillet 2017 servie au défendeur, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Qu'il sollicite, par conséquent sur le fondement des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur ECHENE Jean-Baptiste du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

03 02 18

Monsieur ECHENE Jean-Baptiste fait valoir qu'il rencontre des difficultés financières et qu'il est disposé à payer progressivement les arriérés de loyers ;

**SUR CE**

## En la forme

### Sur le caractère de la décision

Monsieur ECHENE Jean-Baptiste a été assigné à sa personne. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

### Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur BROU Kassy Vincent a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

## Au fond

### Sur la résiliation du bail et l'expulsion

Monsieur BROU Kassy Vincent sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur ECHENE Jean-Baptiste des lieux loués au motif que celui-ci ne paie 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 24 juillet 2017, Monsieur BROU Kassy Vincent a adressé à Monsieur ECHENE Jean-Baptiste, une mise en demeure d'avoir à

respecter les clauses et conditions du bail qui respecte les dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant cette mise à demeure, Monsieur ECHENE Jean-Baptiste ne s'est pas exécuté puisqu'il n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Il y a lieu, dans ces conditions par application des dispositions de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur ECHENE Jean-Baptiste des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

**Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

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

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

**Sur les dépens**

Monsieur ECHENE Jean-Baptiste succombant, il doit supporter les dépens de l'instance.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Recevons Monsieur BROU Kassy Vincent en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur ECHENE Jean-Baptiste du local sis à Abidjan Treichville avenue 14 rue 09 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente

décision est de droit ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;
Et avons signé avec le Greffier. / .

N° 00286024

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 08 DEC. 2017
REGISTRE A.J. Vol. 144 F° 102
N° 2186 bord. 620 16
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre