REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

RG Nº1605/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

Monsieur HAIDAR AHMAD (SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés)

Contre

1-Monsieur KONATE Adama
2-Monsieur DOSSO Sidiki
3-Monsieur Lanzéné OUATTARA
4-Monsieur DIALLO Mamadou
5-Monsieur MADOU Ben
6-Monsieur DIOMANDE Vassadia
7-Monsieur AROUNA Abdoul
8-Madame SYLLA Magan
9-Madame KONE Assita

DECISION

CONTRADICTOIRE/DEFAUT

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

Disons que Monsieur DIOMANDE Vassadia et Madame KONE Assita ne sont pas partie à la présente instance ;

Déclarons Monsieur HAIDAR AHMAD irrecevable en son action dirigée contre Monsieur Lanzéné OUATTARA;

Le déclarons par contre recevable en action dirigée contre Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et Madame SYLLA Magan;

L'y disons bien fondé;

Prononçons la résiliation des contrats de bail commercial liant Monsieur HAIDAR AHMAD à ces locataires :

Ordonnons l'expulsion de Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et de Madame SYLLA Magan des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef;

Mettons les dépens de l'instance à leur charge;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 17 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ; Et le dix-sept Mai ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE, Greffier;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 04 Avril 2018, Monsieur HAIDAR AHMAD a servi assignation à Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, Lanzéné OUATTARA, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, DIOMANDE Vassadia et AROUNA Abdoul et à Mesdames SYLLA Magan et KONE Assita, d'avoir à comparaître le 26 Avril 2018 devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre prononcer la résiliation des contrats de bail commercial liant les parties et ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

Au soutien de son action, Monsieur HAIDAR AHMAD expose qu'il a consenti à Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, Lanzéné OUATTARA, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, DIOMANDE Vassadia et AROUNA Abdoul et à Mesdames SYLLA Magan et KONE Assita, des baux à usage commercial portant sur des magasins sis à Adjamé Nord, Bracodi-ISCA;

Il ajoute que les défendeurs qui ne paient pas régulièrement leurs loyers, lui sont redevables des sommes de :

- -Monsieur KONATE Adama: 125.000 F CFA, soit 05 mois de loyers échus et impayés, allant de Septembre 2017 à Janvier 2018, à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel;
- -Monsieur DOSSO Sidiki : 240.000 F CFA, soit 03 mois de loyers échus et impayés, allant d'Août 2017 à Octobre 2017, à raison de 80.000 F CFA le loyer mensuel ;
- -Monsieur Lanzéné OUATTARA: 160.000 F CFA, soit 04 mois de loyers échus et impayés, allant d'Août 2017 à Novembre 2017, à raison de 40.000 F CFA le loyer mensuel; -Monsieur DIALLO Mamadou: 100.000 F CFA, soit 04 mois



de loyers échus et impayés, allant d'Octobre 2017 à Janvier 2018, à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel;

- -Monsieur MADOU Ben: 200.000 F CFA, soit 05 mois de loyers échus et impayés, allant de Septembre 2017 à Janvier 2018, à raison de 40.000 F CFA le loyer mensuel;
- -Monsieur DIOMANDE Vassadia: 100.000 F CFA, soit 02 mois de loyers échus et impayés, allant de Septembre 2017 à Octobre 2017, à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel;
- -Monsieur AROUNA Abdoul: 100.000 F CFA, soit 02 mois de loyers échus et impayés, allant de Septembre 2017 à Octobre 2017, à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel;
- -Monsieur SYLLA Magan: 600.000 F CFA, soit 05 mois de loyers échus et impayés, allant de Septembre 2017 à Janvier 2018, à raison de 120.000 F CFA le loyer mensuel;
- -Madame KONE Assita: 760.000 F CFA, soit 19 mois de loyers échus et impayés, allant de Juillet 2016 à Janvier 2017, à raison de 40.000 F CFA le loyer mensuel;

Il indique qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les conditions et clauses du bail qu'il leur a servi par exploits en date des 08 Novembre 2017 et 24 Janvier 2018, les défendeurs ne se sont pas exécutés;

Aussi, sollicite-t-il la résiliation des contrats de bail et leur expulsion des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

Les défendeurs n'ont pas comparu et n'ont fait valoir aucun moyen de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs Lanzéné OUATTARA, DIALLO Mamadou, MADOU Ben et AROUNA Abdoul ont été assignés en leur personne;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard et par défaut à l'égard de Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki et de Madame SYLLA Magan;

Sur la recevabilité de l'action

Il résulte des pièces produites que certains locataires n'ont pas été assignés tandis qu'aucune mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail n'a été servi à d'autres locataires;

Sur le défaut d'assignation

Aux termes de l'article 32 du Code de Procédure Civile, Commerciale ou Administrative, « Les instances en matière civile, commerciale ou administrative sont introduites par voie d'assignation, sauf comparution volontaire des parties »;

En l'espèce, il ressort de l'acte d'assignation en date du 04 Avril 2018, que Madame KONE Assita et Monsieur DIOMANDE Vassadia n'ont pas été assignés à comparaître;

Ils n'ont pas non plus comparu volontairement;

Il y a lieu de dire qu'ils ne sont pas parties à la présente instance;

Sur le défaut de mise en demeure préalable

Aux termes de l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, «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 »;

Il ressort de l'analyse de ce texte que la mise en demeure est une formalité préalable, obligatoire à l'action en justice aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du locataire qui ne remplit pas ses obligations résultant du contrat de bail;

En l'espèce, Monsieur HAIDAR AHMAD ne justifie pas avoir satisfait à la formalité prévue par l'article 133 alinéa 2 susvisé en mettant en demeure Monsieur Lanzéné OUATTARA d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions du bail violées;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer irrecevable, l'action de Monsieur HAIDAR AHMAD tendant à obtenir la

résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Monsieur Lanzéné OUATTARA;

Concernant les autres locataires

L'action de Monsieur HAIDAR AHMAD concernant les autres locataires a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai;

Il convient de la déclarer recevable;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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, les preneurs, que sont Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et Madame SYLLA Magan, ne rapportent pas la preuve qu'ils ont exécuté leurs obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers de sorte qu'ils restent devoir chacun plusieurs mois de loyers échus et impayés;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment les exploits d'huissier en date des 28 Novembre 2017 et 24 Janvier 2018, que le demandeur à la présente action, Monsieur HAIDAR AHMAD, s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure les défendeurs d'avoir à payer les loyers;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de ces mises en demeure, Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et Madame SYLLA Magan ne se sont pas exécutés, de sorte qu'ils restent devoir chacun, les loyers des mois dont le paiement est réclamé;

De ce qui précède, et conformément à l'article 133 ci-dessus visé, il convient de prononcer la résiliation des contrats de bail commercial liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et de Madame SYLLA Magan des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef;

Sur les dépens

Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et Madame SYLLA Magan succombent;

Il sied de mettre les dépens à leur charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Messieurs Lanzéné OUATTARA, DIALLO Mamadou, MADOU Ben et AROUNA Abdoul et par défaut à l'égard de Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki et de Madame SYLLA Magan, en matière de référés et en premier ressort;

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

Disons que Monsieur DIOMANDE Vassadia et Madame KONE Assita ne sont pas partie à la présente instance ;

Déclarons Monsieur HAIDAR AHMAD irrecevable en son action dirigée contre Monsieur Lanzéné OUATTARA;

Le déclarons par contre recevable en action dirigée contre Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et Madame SYLLA Magan:

L'y disons bien fondé;

Prononçons la résiliation des contrats de bail commercial liant Monsieur HAIDAR AHMAD à ces locataires;

Ordonnons l'expulsion de Messieurs KONATE Adama, DOSSO Sidiki, DIALLO Mamadou, MADOU Ben, AROUNA Abdoul et de Madame SYLLA Magan des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef;

Mettons les dépens de l'instance à leur charge;

Et avons signé avec le Greffier./.

100280713

C.F.: 18. Ou francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le1.9 JUIN 2018 REGISTRE A.J. Vol.....

Bord 530 REÇU: Dix huit mille france

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Tim re

6