

300/00

KF/DYS/AE  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE



COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
du 17/04/2018

RG N° 1169/2018

Affaire :  
MADAME SANGARE SALAMATA

Contre

LE CABINET D'ASSURANCES ECLOSION

-----  
DECISION  
-----

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de madame SANGARE SALAMATA ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail liant au CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE ;

Ordonnons l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Condamnons le CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX SEPT AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;

Et le dix-sept avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président, déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière d'urgence en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître GOULIZAN KOUAME BI VIVIEN** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 16 mars 2018, madame SANGARE SALAMATA a fait servir assignation à au CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le Président du Tribunal Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir constater la rupture du contrat de bail liant les parties et ordonner en conséquence l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

A l'appui de son action, elle expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel, elle a loué au défendeur deux locaux sis à Yopougon Keneya route de Port-Bouët 2 moyennant un loyer mensuel de cent trente mille (130.000) francs CFA ;

Elle indique que faute de payer convenablement ledit loyer, le défendeur reste lui devoir la somme totale de deux millions quatre cent quatre-vingt-cinq mille (2.485.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de l'année 2016 à savoir la somme de un million cinquante-cinq mille (1.055.000) francs CFA et de la période allant de mai 2017 à mars 2018 soit la somme



de un million quatre cent trente mille(1.430.000) francs CFA ;

Elle relève que l'échéancier de paiement établi par le défendeur lui-même à travers une reconnaissance de dette par elle signée le 25 AVRIL 2017, n'a pas été respectée ;

En outre, les tentatives de règlement amiables entreprises en vue du recouvrement de sa créance ainsi que la mise en demeure servie au preneur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail liant les parties en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, sont demeurées sans suite ;

Elle fait remarquer que le défendeur est dans l'impossibilité de satisfaire ses obligations locatives ; de sorte que son maintien dans les lieux lui cause un préjudice qu'il convient de faire cesser en toute urgence ;

Pour ces motifs, elle sollicite de la juridiction de céans, faire droit à sa demande ;

Le CABUNET d'ASSURANCES ECLOSION dite CAE n'a ni comparu ni personne pour lui ni déposé des écritures ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

### **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Le défendeur a été assigné en son siège social en la personne de son Gérant ;

Sa connaissance de la présente procédure est établie ;

Il échet de rendre une ordonnance contradictoire ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION DE MADAMESANGARE SALAMATA**

L'action de madame SANGARE SALAMATA a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

## AU FOND

### SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Madame SANGARE SALAMATA sollicite de la juridiction de céans, constater la rupture du contrat de bail la liant au CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE des lieux donnés à bail et son expulsion desdits lieux tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef ;

Il ressort de ces trois alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation

du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;  
Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;  
Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscitée à savoir la reproduction intégrale dudit texte ; ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des productions du dossier que madame SANGARE SALAMATA a loué ses deux magasins situés à yopougon Port-Bouët 2 au CABINET D'ASSURANCES ECLOSION dit CAE suivant un bail à usage professionnel ;  
Ledit CABINET d'ASSURANCE ne s'acquittant pas convenablement du loyer, reste lui devoir la somme de deux millions quatre cent quatre-vingt-cinq mille (2.485.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de l'année 2016 et de la période allant de mai 2017 à mars 2018.

Il n'est pas contesté que les tentatives amiables en vue de recouvrer sa créance de loyers ainsi que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par acte d'huissier du 14 février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail sont demeurées infructueuses ;

Dès lors, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme cité ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il sied de constater la résiliation du bail liant madame SANGARE SALAMATA au CABINET d'ASSURANCES ECLOSION et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

#### **SUR LES DEPENS**

Le CABINET D'ASSURANCES ECLOSION succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement en matière de

référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de madame SANGARE SALAMATA ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail la liant au CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE ;

Ordonnons l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Condamnons le CABINET d'ASSURANCES ECLOSION dit CAE aux dépens.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER**



↑ N° 0028 27 05

C.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ... 18. MAI 2018 ...  
REGISTRE A.J. Vol. ... 44 ... F° ... 29 ...  
N° ... 207 ... Bord. ... 270-100 ...  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

