30 000

MINISTERE DE LA JUSTICE ET
DES DROITS DE L'HOMME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

du 13/06/2018

RG N°2075/2018

Affaire :

MONSIEUR KABALAN MADI JOSEPH
(SCPA HOUPHOUET- KONE & ASSOCIES)

Contre

MONSIEUR FAZA SOULEYMANE
(MAITRE ALIMAN JOHN BENJAMIN)

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur KABALAN MADI JOSEPH ;
L'y disons partiellement fondé ;
Prononçons la résiliation du bail commercial le liant au défendeur ;
Ordonnons l'expulsion de monsieur FAZA SOULEYMANE exerçant sous la dénomination commerciale de STAR CLIM AUTO des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef ;
Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;
Condamnons le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU TREIZE JUIN 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le treize juin ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président, déléguée 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 ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 31 mai 2018, monsieur KABALAN MADI JOSEPH, ayant pour conseil, le Cabinet HOUPHOUET – KONE & ASSOCIES, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à monsieur FAZA SOULEYMANE, ayant pour conseil maître ALIMAN JOHN BENJAMIN, Avocat près la cour d'appel d'Abidjan, d'avoir à comparaître le 06 juin 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant les parties puis ordonner l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur KABALAN MADI JOSEPH dit être propriétaire d'une parcelle de terrain bâtie sis à Abidjan Treichville, en face de la polyclinique HOTEL DIEU qu'il a donné à bail à monsieur FAZA SOULEYMANE pour y exploiter son activité commerciale sous la dénomination de STAR CLIM AUTO moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) francs CFA ;

Faute pour le preneur de s'acquitter convenablement du loyer, il reste lui devoir la somme totale de quatre millions sept cent cinquante mille (4.750.00) francs CFA pour la

période allant d'août 2017 à Avril 2018 ;

Face à cette situation qui lui est préjudiciable, il a servi au preneur une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui est restée sans suite ;
Il estime que le maintien du preneur dans les lieux, lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour qu'il convient de faire cesser de toute urgence ;

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

Monsieur FAZA SOULEYMANE a comparu et conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur FAZA SOULEYMANE a été assigné à sa personne ;
Sa connaissance de la présente procédure est établie ;
Il convient de statuer contradictoirement à son égard;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur KABALAN MADI JOSEPH 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

Monsieur KABALAN MADI JOSEPH sollicite la résiliation du bail commercial le liant à monsieur FAZA SOULEYMANE exerçant sous la dénomination commerciale de STAR CLIM AUTO et son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour violation des clauses et conditions du bail en ce qu'il ne paye pas régulièrement le

loyer et reste lui devoir des arriérés ;

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 commercial 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 est 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 le texte visé ci-dessus 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 ;

En l'espèce ,il est constant comme résultant des pièces et des productions du dossier que la monsieur FAZA SOULEYMANE, locataire du demandeur, ne s'est pas

acquitté convenablement de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme totale de quatre millions sept cent cinquante mille(4.750.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Le défendeur ne conteste pas devoir cette dette de loyers ;

Il est non moins constant que le non-paiement de loyer est une violation des clauses et conditions du bail ;

Il n'est pas contesté que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par exploit en date du 13 avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est demeurée infructueuse ;

Dès lors, les conditions des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;
Il convient, par conséquent, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur FAZA SOULEYMANE exerçant sous la dénomination commerciale de STAR CLIM AUTO des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision parce qu'il y a extrême urgence à faire cesser le préjudice qu'elle subit ;
Or il est constant comme résultant de l'article 227 du code de procédure civile commerciale et administrative que l'ordonnance du juge des référés est exécutoire par provision, c'est-à-dire exécutoire immédiatement à son prononcé ; de sorte qu'elle n'a plus besoin d'être assortie de cette mesure ;
Il sied, en conséquence, de dire la demande d'exécution provisoire sollicitée par monsieur KABALAN MADI JOSEPH sans objet ;

SUR LES DEPENS

Le défendeur 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 monsieur KABALAN MADI JOSEPH ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation du bail commercial le liant au défendeur ;
Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de monsieur FAZA SOULEYMANE exerçant sous la dénomination commerciale de STAR CLIM AUTO des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

N° 00282719

C.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 02 JUIL. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50
N° 1056 Bord. 762 73
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre