

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE
DU 13 / 08 / 2018

RG N° 2913/2018

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 AOUT 2018

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

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-président, 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 N'CHO PELAGIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

C/

Monsieur **DIGBAHIO HUGO
VICTOR**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de Monsieur **OULLA Landry Patrice** recevable;

L'y disons cependant mal fondé ;

L'en déboutons ;

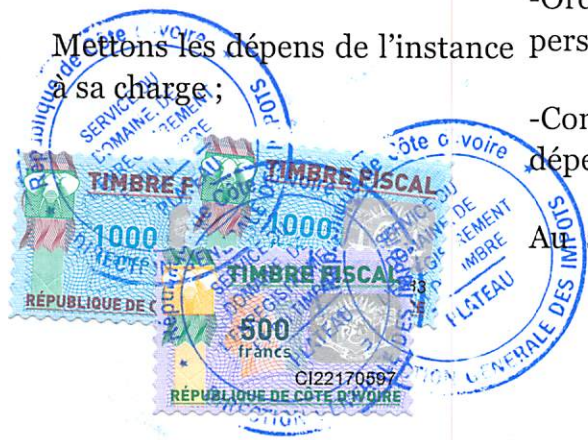
Mettons les dépens de l'instance à sa charge ;

Par exploit du 26 Juillet 2018, de Maître **SIDIE PASCAL**, huissier de justice à Abidjan, **Monsieur OULLA LANDRY PATRICE**, né le 1^{er} janvier 1979 à Duekoué, de nationalité ivoirienne, Enseignant , propriétaire immobilier, domicilié à l'étranger représenté par Monsieur **BATAI JEAN MICHEL PACOME**, né le 13 avril 1978 à Duekoué domicilié à Yopougon SIDECI, Tel : 06 70 65 24, a fait servir assignation à **Monsieur DIGBAHIO HUGO**

VICTOR, commerçant, locataire chez le requérant d'un magasin sis à Yopougon/Azito, en son service, d'avoir à comparaître le 31 juillet 2018, par devant le président du tribunal de commerce de ce siège statuant en matière de référé pour s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Constater que Monsieur **DIGBAHIO Huogo Victor** n'honore pas convenablement ses engagements locatif ;
- En conséquence, prononcer la résiliation du contrat de bail commercial en date du 30 février 2016 les liant;
- Ordonner son expulsion du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- Condamner monsieur **DIGBAHIO Huogo Victor**, aux entiers dépens de l'instance :

Au soutien de sa demande, monsieur **OULLA Landry Patrice**



explique que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 30 février 2016, il a donné en location à usage professionnel à monsieur DIGBAHIO Huogo Victor, un magasin dans son immeuble sis à Yopougon Azito, moyennant loyer mensuel de soixante-sept mille deux cent quatre-vingt francs (67.280 F) CFA ;

Il ajoute que depuis plusieurs mois, ce dernier ne s'acquitte plus de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de trois cent soixante-trois mille cent vingt-huit francs (363.128 F) CFA soit (201.840 F) CFA représentant les loyers échus et impayés de la période du 1^{er} Avril 2018 au 30 Juin 2018, cent quarante et un mille huit cent quarante francs (141.208 F) CFA au titre des pénalités de retard et vingt mille francs (20.000 F) CFA représentant le montant de la facture d'électricité qu'il a été contraint de payer du fait de défendeur;

Il argue que toutes les relances amiables ainsi que la mise en demeure en date du 23 juin 2018 à lui adressées en vue d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail notamment celles consistant au paiement du loyer convenu, est demeurée sans suite ;

Aussi, prie-t-il la juridiction présidentielle statuant en matière de référé de prononcer sa résiliation du contrat qui les lie et ordonner en conséquence l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, le défendeur s'oppose aux prétentions du demandeur et explique qu'il ne reconnaît pas le contrat en date du 30 septembre 2016, produit par le demandeur et qui fait mention en son article 1^{er} d'un loyer mensuel de 67.280 FCFA et d'une pénalité de 10 % sur le loyer en cas de retard ;

Il produit un autre contrat daté du 19 septembre 2016, qui selon ses prétentions lui a été délivré par la direction des impôts de Yopougon lorsque celle-ci les a l'approché ainsi que d'autres locataires de monsieur OULLA Landry Patrice au fin de s'acquitter de l'impôt sur ledit bail;

Il prétend que ledit contrat qui le lie au demandeur n'a pas prévu de pénalités de retard et le loyer y indiqué est de 67.000 F CFA ;

Il allègue qu'il s'est toujours acquitté régulièrement de ses loyers

en effectuant des versements en espèce sur le compte du demandeur, conformément à ses prescriptions ;

Relativement à la somme de vingt mille francs (20.000 F) CFA, réclamée au titre de la facture d'électricité, il a déclaré ne pas s'y opposer ;

En réaction à ces allégations du défendeur, monsieur OULLA Landry Patrice souligne que le contrat qu'il a produit est bien revêtu de la signature du défendeur qui ne peut le targuer de faux ;

Il souligne qu'en tout état de cause, celui-ci lui reste redevable du loyer du mois de novembre 2016 qu'il n'a jamais pu solder en dépit de ses nombreux engagements ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal de faire droit à sa demande ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur DIGBAHIO Huogo Victor a fait valoir ses moyens de défense ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résiliation et en expulsion

Monsieur OULLA Landry Patrice sollicite la résiliation du bail qui le lie au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement de loyers;

Ce dernier s'y oppose au motif qu'il s'est toujours acquitté régulièrement de ses loyers en effectuant des versements en espèce sur le compte du demandeur, conformément aux prescriptions de celui-ci et que les loyers réclamés ont déjà payés;

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.» ;

Il ressort de cette disposition que le non-respect par les parties au contrat de leurs obligations contractuelles entraîne la résiliation du bail et le cas échéant l'expulsion du preneur ;

En l'espèce, monsieur OULLA Landry est lié à monsieur DIGBAHIO Hugo Victor par un contrat de bail écrit, à usage professionnel en date du 30 septembre 2016, en vertu duquel il lui a donné en location son magasin sis à Yopougon Azito, moyennant loyer mensuel de soixante-sept mille deux cent quatre-vingt francs (67.280 F) CFA, payable mensuellement le 05 de chaque mois;

Il ressort des pièces au dossier, notamment les reçus de versements en date des 14 avril 2018, 17 mai 2018 et 15 juin 2018, que monsieur DIGBAHIO Hugo Victor s'est acquitté

régulièrement des loyers des mois d'avril 2018 mai 2018 et juin 2018 pour lesquels la présente procédure est introduite;

Il y a donc lieu de dire que la demande en résiliation pour non-paiement de loyer de cette période, initiée par monsieur OULLA Landry Patrice est mal fondée et de la rejeter ;

La demande en expulsion étant la conséquence de la résiliation du bail, le contrat en l'espèce demeurant entre les parties, il y a lieu de déclarer également cette demande en d'expulsion mal fondée;

Sur les dépens

Monsieur OULLA Landry Patrice succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de Monsieur OULLA Landry Patrice recevable;

L'y disons cependant mal fondé ;

L'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

15200 94 98 53

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 SEPT 2018
REGISTRE A.E.J Vol. 15 F° 211
N° 1554 Bord 151 211
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre