

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COURS D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE Du 07/11/2017

RG N°3489/17

MONSIEUR N'GUESSAN KOUASSI EMMANUEL

Contre

MONSIEUR ZON PAULIN

.....

DECISION

.....

CONTRADICTOIRE

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

Nous déclarons incompetent pour connaitre de la demande reconventionnelle de monsieur ZON PAULIN tendant à la restitution des fonds par lui investis dans l'aménagement des locaux par lui loués, au profit du juge du fond de ce siège;

Déclarons recevable l'action principale de monsieur N'GUESSAN KOUASSI EMMANUEL ;
Ly disons bien fondé ;
Constatons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur ZON PZULIN des magasins qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Condamnons monsieur ZON PAULIN aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 7 NOVEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept ;
Et le sept novembre ;

Nous, 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 en date du 2 Octobre 2017, Monsieur N'GUESSAN Kouassi Emmanuel né le 01 /01 1941 à Dabou de nationalité ivoirienne propriétaire immobilier domicilié à Yopougon, a fait servir assignation à Monsieur ZON Paulin ;

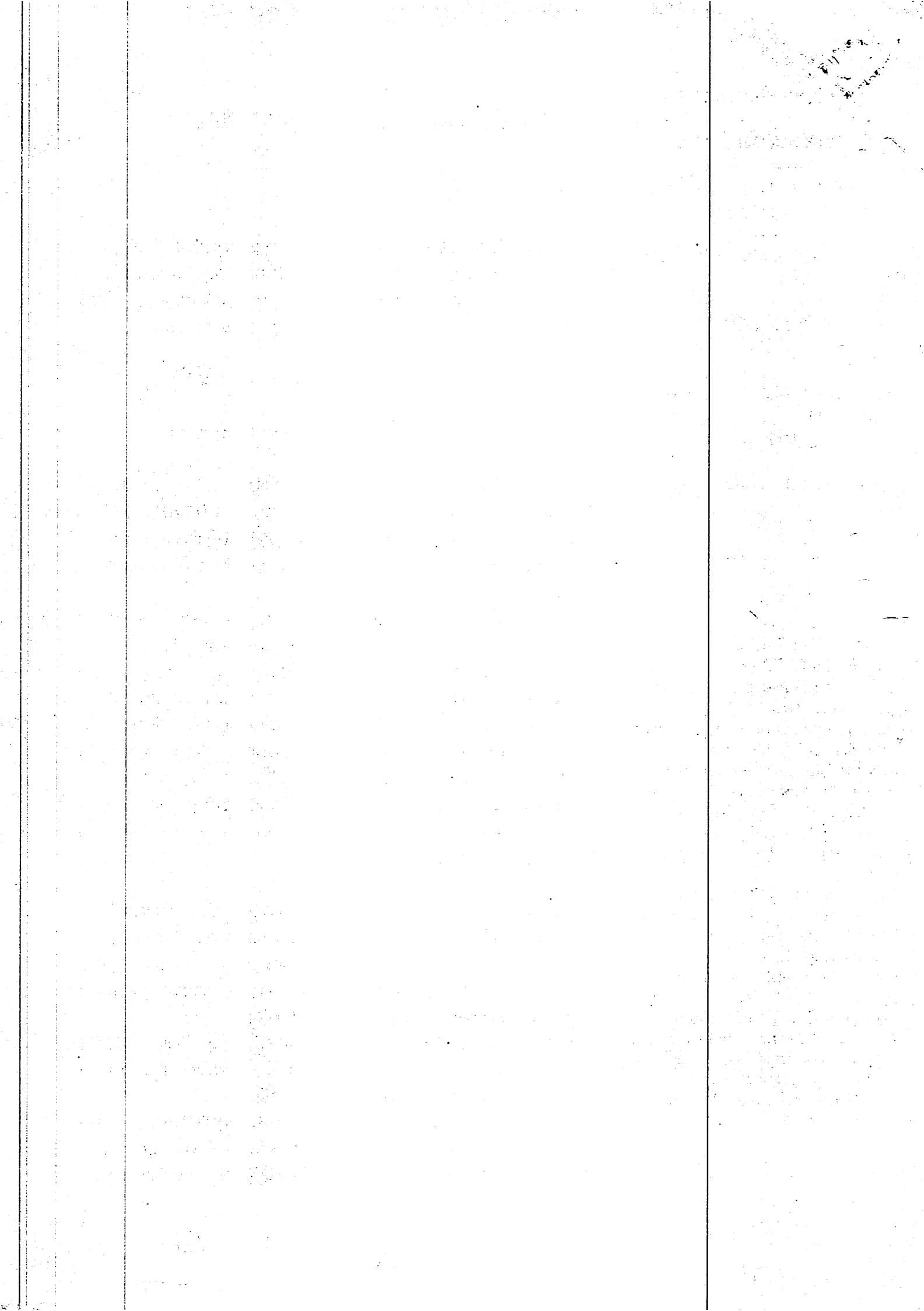
Locataire d'un magasin de son immeuble situé à yopougon ,d'avoir à comparaitre le mardi 10 Octobre 2017 devant monsieur le Président du tribunal de commerce d'Abidjan , statuant en matière de référé expulsion, à l'effet de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de monsieur ZON Paulin des lieux qu'il occupe , tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef, puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, il expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel, il a loué à monsieur ZON Paulin un magasin dans son immeuble sis à Abidjan yopougon quartier Maroc moyennant un loyer mensuel de 80.000 Franc CFA ;

IL indique que le preneur, en violation de l'article 4 de leur contrat de bail, a sous -loué les magasins à une tierce personne sans son autorisation ;

IL ajoute que pis, il ne paye pas régulièrement les loyers aux termes convenus dans le bail, de sorte qu'il lui reste devoir la somme 240.000fcfa représentant

Handwritten signature and date: Au 12 17 Am... H u w m m s



trois(3) mois d'arriérés de loyers allant d'août à Octobre 2017;

IL fait savoir que les nombreuses démarches entreprises en vue d'un règlement amiable ainsi que les sommations interpellatives à lui servies à l'effet d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, sont demeurées infructueuses ;

IL relève que le 11 mai 2017, il lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail conformément à l'article 133 de l'acte uniforme relatif au Droit Commercial Général, toutefois il ne s'est pas exécuté ;

IL relève que déjà le 16 juillet 2016, il lui avait notifié un courrier portant résiliation du bail pour non respect des clauses et conditions du contrat de bail ; mais il n'a pas libéré les lieux ;

IL articule que la présence du preneur dans les lieux lui causant d'énormes préjudices matériels et financiers, dans l'urgence, il sollicite du juge des référés, constater la résiliation immédiate du bail liant les parties puis prononcer l'expulsion du preneur des lieux tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de chef ;

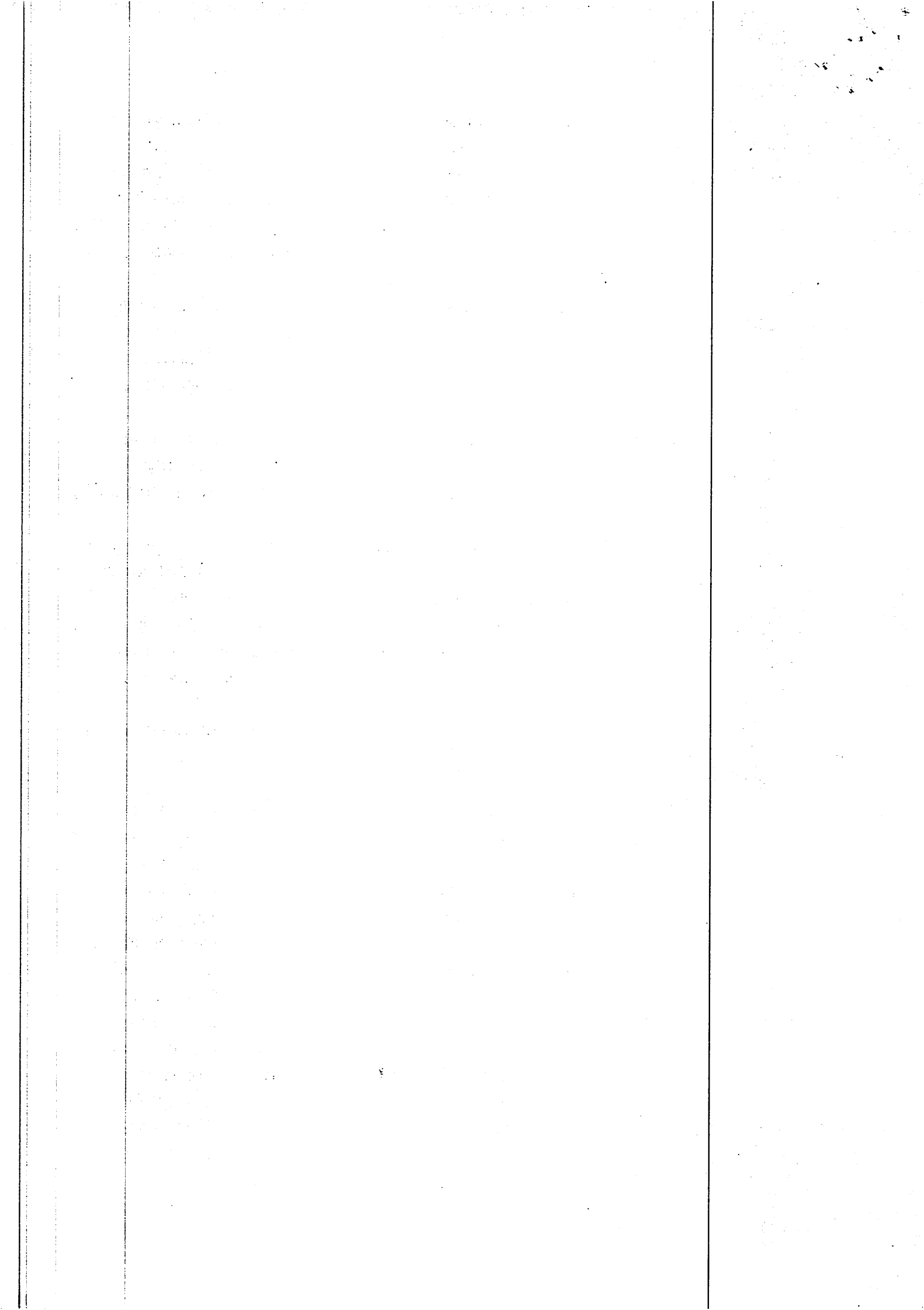
IL sollicite également l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Répliquant, monsieur ZON Paulin fait observer que contrairement aux prétentions de monsieur N'GUESSAN KOUASSI Emmanuel, il n'a jamais loué un magasin dans son l'immeuble ; mais il a plutôt loué un terrain nu sur lequel il a élevé des constructions ;

IL affirme que n'ayant pas pu achever les travaux d'aménagement, son voisin, monsieur william ABRAHAM voyant les magasins toujours fermés a sollicité une collaboration d'affaire avec lui relativement à plusieurs de ses magasins, qu'il loue à l'effet d'exposer ses marchandises à la devanture ;

Poursuivant ses explications, il explique que, pour cette collaboration d'affaire, Monsieur WILLIAM ABRAHAM lui a versé une somme symbolique, pour l'occupation de la devanture de tous les magasins ;





IL souligne qu'après avoir bien aménagé les magasins, le bailleur qui a en projet de revoir le loyer à la hausse pour les louer au voisin, prétend qu'il ne respecte pas les clauses et conditions du contrat de bail ; alors qu'il a payé 4 mois de caution à raison 80.000fcfa par mois , un pas de porte à 2.400 000fcfa en plus de la somme de 2.500 000fcfa qu'il a investi dans les travaux de construction et d' aménagement des différents magasins ;

IL prétend que c'est pour ne pas avoir à lui rembourser toute cette somme d'argent que le bailleur l'a assigné en résiliation et en expulsion pour non respect des clauses et conditions du bail ;

IL fait remarquer que le bailleur a été déjà débouté dans une précédente procédure similaire à la présente ;

IL allègue que pour parvenir à ses fins, le bailleur et ses enfants refusent de recevoir les loyers qu'il paye pour faire croire qu'il ne les règle pas régulièrement ;

Toutefois, soutient-il, si par extraordinaire, la juridiction de céans fait droit à la demande du bailleur , il sollicite le remboursement immédiat des fonds qu'il a investi dans l'aménagement des magasins à savoir la somme totale de 5.300 000 Francs CFA avant de libérer les lieux ;

Des motifs

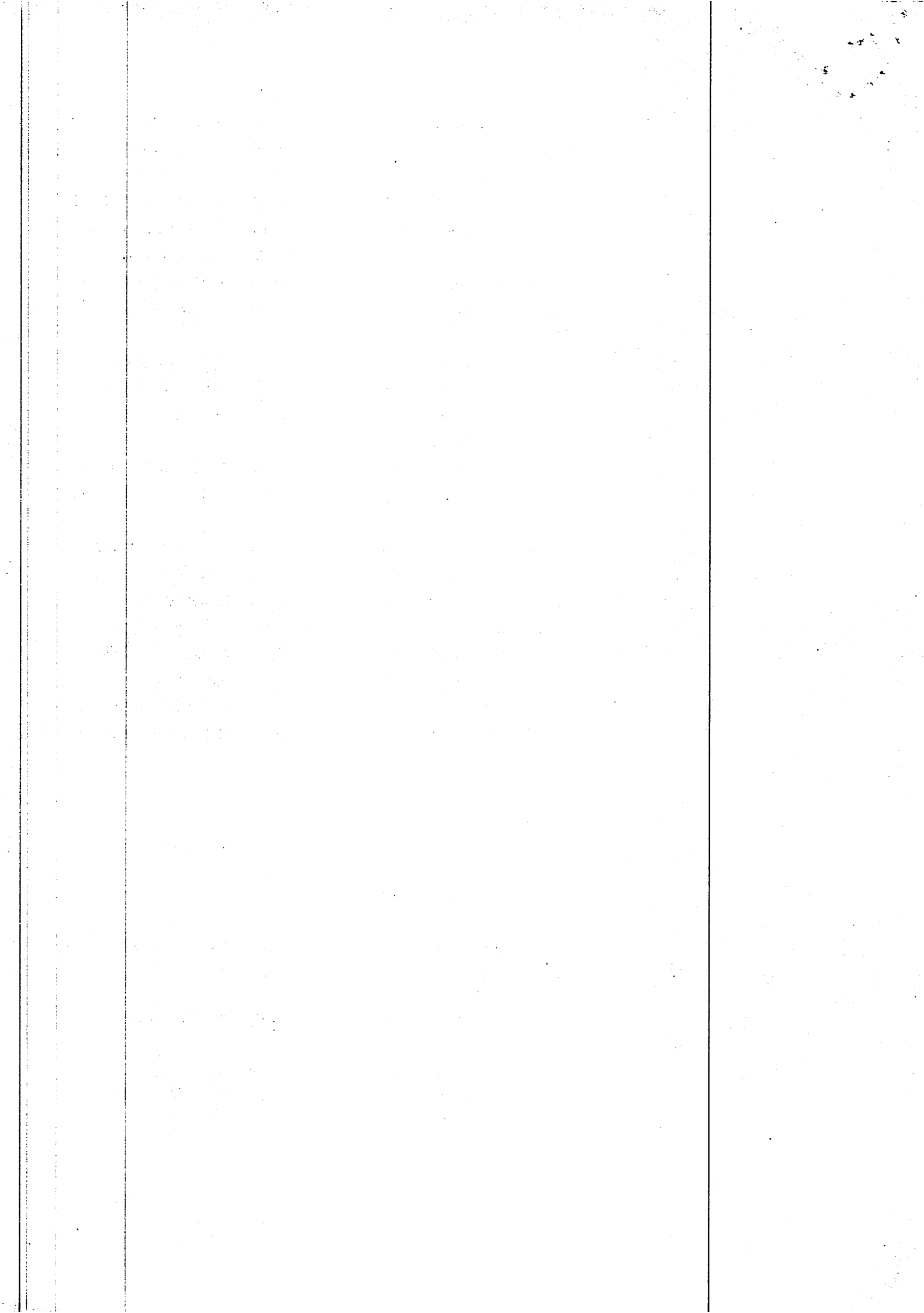
En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a comparu et a fait valoir ses moyens et prétentions ;

IL y a lieu de rendre une décision contradictoire ;

Sur la compétence du juge des référés à connaître de la demande reconventionnelle de monsieur ZON Paulin.



Monsieur ZON Paulin, le preneur, a sollicité de la juridiction de céans, ordonner la restitution de la somme de 5.300 000fcfa qu'il aurait investi dans l'aménagement des magasins de son bailleur dans l'hypothèse où elle fera droit à la demande du bailleur. IL résulte de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative que la décision du juge des référés ne peut en aucun cas porter préjudice au fond ;

Or, il s'infère de la demande de monsieur ZON Paulin qu'il réclame paiement des sommes d'argent qu'il a investi dans l'aménagement des magasins du bailleur; Une telle demande touchant le fond de l'affaire, la décision du juge des référés statuant sur cette demande portera préjudice au principal , Dès lors, il convient de nous en déclarer incompétent au profit du juge du fond de ce siège;

Sur la recevabilité de l'action principale de monsieur N'GUESSAN KOUASSI Emmanuel.

L'action de monsieur N'GUESSAN a été initiée conformément à la loi, il échet de la déclarer recevable ;

Sur la demande en résiliation du bail et l'expulsion du preneur des lieux

IL résulte de l'article 133 alinéa 4 de l'AUDCG que 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 visées aux alinéas précédents,

IL ressort de ce texte que l'article 133 de l'AUDCG ne peut s'appliquer que si l'une des parties au contrat de bail viole les clauses et conditions du bail ;

En l'espèce, le bailleur reproche à monsieur ZON Paulin de n'avoir pas respecté les clauses et conditions du bail professionnel conclu par les parties en sous-louant le local à lui loué à une tierce personne en violation de l'article 4 de leur contrat de bail et en ne payant pas régulièrement les loyers échus ;

Le preneur conteste ces violations ;

Toutefois, il résulte de la pièce N°3 intitulée reconnaissance de dette produite au dossier que monsieur ZON Paulin déclare avoir reçu des mains de monsieur William, la somme de 900 000 F CFA qui constitue la sous-location de deux magasins situés à Yopougon COOPEC Ananeraie et Yopougon Maroc carrefour TIKEN JAH ;

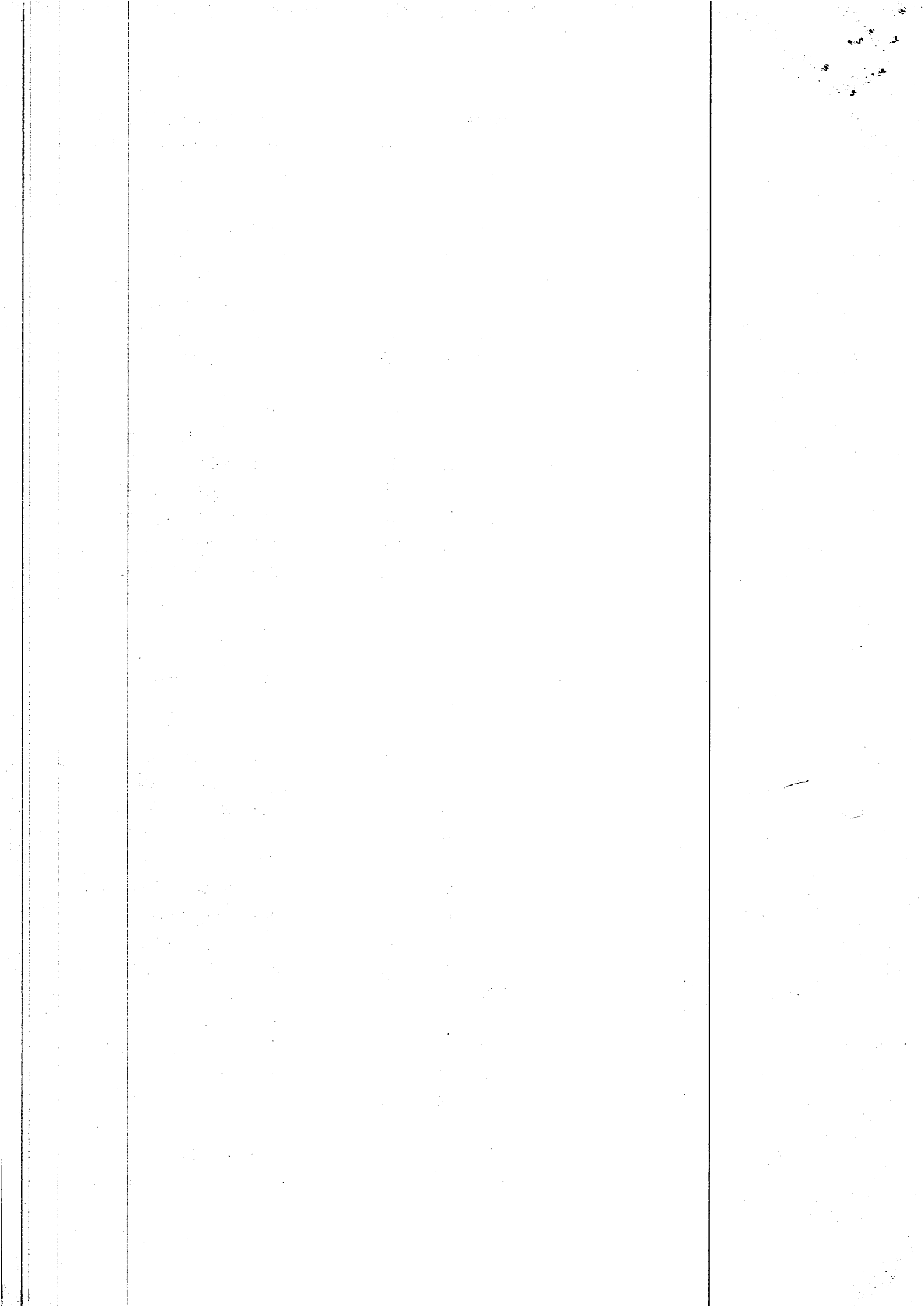
Il y précise qu'il est commerçant et locataire officiel des deux magasins ;

Ainsi, monsieur ZON Paulin qui a agi en violation de l'article 4 du bail qui interdit la sous-location sans l'accord du bailleur a violé l'une des clauses dudit contrat de bail ;

Par ailleurs, il tente vainement de soutenir qu'il paye les loyers échus alors que c'est par devant nous, en pleine audience qu'il a proposé de payer au fils du demandeur qui a reçu procuration de représenter son père, de régler les arriérés de loyers ;

Au total, il s'ensuit que monsieur ZON Paulin, le preneur n'a pas respecté les clauses et conditions du bail conclu avec le demandeur ;

En conséquence, en application du même article 4 du contrat de bail qui stipule une clause résolutoire de



plein droit en cas de violation des clauses et conditions du bail, il convient de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonner l'expulsion de monsieur ZON Paulin des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

L'ordonnance du Juge des référés est exécutoire par provision ; de sorte que la demande tendant à l'exécution provisoire de la présente décision sollicitée par le bailleur est sans objet ;

Sur les dépens

Monsieur ZON Paulin succombe à l'instance ;
Il convient de le condamner aux dépens

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

En la forme

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de monsieur ZON Paulin tendant à la restitution des fonds par lui investis dans l'aménagement des locaux par lui loués au profit du juge du fond de ce siège;

Déclarons recevable l'action principale de monsieur N'GUESSAN KOUASSI Emmanuel ;

Au fond

L'y disons bien fondé ;
Constatons la résiliation du bail le liant à monsieur ZON Paulin ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur ZON Paulin des magasins du demandeur qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons monsieur ZON Paulin aux entiers dépens de l'instance ;

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.


Mme N'DRI AMON Pauline
Vice - Présidente



9100286020

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 NOV. 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F. 98
N° 2105 Bord 537 / 78
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


~~_____~~
~~_____~~



Handwritten text, possibly a date or a short note, enclosed in a rectangular box. The text is very faint and difficult to read.

