

TA/KV
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2354/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

Madame ABLE MARIE EDITH
DJOMAN

Contre/

Monsieur SANGARA BOUREIMA

DECISION :

Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par
provision ;

Recevons Madame ABLE MARIE
EDITH DJOMAN en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence
l'expulsion de Monsieur SANGARA
BOUREIMA des lieux loués qu'il
occupe tant de sa personne, de ses
biens que de tous occupants de son
chef ;

Mettons les entiers dépens de
l'instance à la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 03 JUILLET 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le trois Juillet ;

Nous, **Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référés ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse
NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 11 Juin 2018, Madame
ABLE MARIE EDITH DJOMAN a fait servir assignation à
Monsieur SANGARA BOUREIMA d'avoir à comparaître
devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins
d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et
ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués
qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que
de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Madame ABLE MARIE EDITH
DJOMAN expose qu'elle a, suivant contrat de bail verbal à
usage professionnel, donné un magasin en location à
Monsieur SANGARA BOUREIMA moyennant un loyer
mensuel de 100.000 FCFA, les parties s'étant accordées
qu'il est scrupuleusement interdit de faire toute sous-
location sans accord préalable du bailleur ;

Cependant, celui-ci ne respecte pas les clauses de leur
accord et a sous-loué une partie du local ;

Elle indique que cette attitude du défendeur viole les
dispositions de l'article 121 de l'Acte Uniforme portant
Droit Commercial Général ;



Elle fait noter qu'elle a fait servir à Monsieur SANGARA BOUREIMA une mise en demeure en date du 27 Février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à personne ;
Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 121 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général, « *Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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, il est constant comme ressortant du contrat de bail liant les parties que la sous-location sans accord préalable du bailleur est interdite ;

Il est établi comme résultant des pièces du dossier que Monsieur SANGARA BOUREIMA sous-loue le magasin à une tierce personne sans avoir obtenu l'accord préalable de Madame ABLE MARIE EDITH DJOMAN ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 27 Février 2018, produite, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un

préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur SANGARA BOUREIMA, locataire du local appartenant à Madame ABLE MARIE EDITH DJOMAN ne s'est pas exécuté ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur la sous-location non autorisée des lieux subsiste ;

Dès lors, il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur SANGARA BOUREIMA des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons Madame ABLE MARIE EDITH DJOMAN en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur SANGARA BOUREIMA des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



N 100 28 87 31

O.F.: 8.000 francs

ENREGISTRÉ AU PLATEAU

Le 30 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50
N° 1200 Eore 431 55

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre