

TA/CJ
 REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 ORDONNANCE DU JUGE DES
 REFERES
 du 26/06/2018

 RG N°2249/2018

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 JUIN 2018

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

Nous, **Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Monsieur ANIETU CHARLES O.
 (Maître KOUADIO FRANCOIS)

Assistée de **Maître COULIBALY DRAMANE THOMAS**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Contre

1. Madame N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE
2. Madame KAMENAN EBA épouse PELE
3. Monsieur BILE AMON PAUL
4. Monsieur DAGO KOSSI SIMON
5. Madame LAURE TAPE SABINE
6. Monsieur BOKA BOGUIE OLIVIER
7. Madame KOUADIO AHOU SOLANGE

Par exploit d'huissier en date du 06 Juin 2018, Monsieur ANIETU CHARLES O. a fait servir assignation aux nommés N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE, KAMENAN EBA épouse PELE, BILE AMON PAUL, DAGO KOSSI SIMON, LAURE TAPE SABINE, BOKA BOGUIE OLIVIER et KOUADIO AHOU SOLANGE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

DECISION :

 Contradictoire

- prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

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

Au soutien de son action, Monsieur ANIETU CHARLES O. expose qu'il est propriétaire de plusieurs magasins qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location aux nommés Madame N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE, Madame KAMENAN EBA épouse PELE, Monsieur BILE AMON PAUL, Monsieur DAGO KOSSI SIMON, Madame LAURE TAPE SABINE, Monsieur BOKA BOGUIE OLIVIER, Madame KOUADIO AHOU SOLANGE

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

Recevons Monsieur ANIETU CHARLES O. en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE, KAMENAN EBA épouse PELE, BILE AMON PAUL, DAGO KOSSI SIMON, LAURE TAPE SABINE, BOKA BOGUIE OLIVIER et KOUADIO AHOU SOLANGE des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne,

Cependant, ceux-ci ne s'acquittent pas régulièrement de leur obligation de payer les loyers mise à leur charge de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :

N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE : 63.000 FCFA représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant



27-08-18
 1
 Com. de la Cour

de Mars à Avril 2018 plus la somme de 3.000 FCFA ;

2. KAMENAN EBA épouse PELE : 63.000 FCFA représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Avril 2018 ;
3. BILE AMON PAUL : 63.000 FCFA représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Avril 2018 ;
4. DAGO KOSSI SIMON : 96.000 FCFA représentant 03 mois de loyers échus et impayés allant de Février à Avril 2018 plus la somme de 6.000 FCFA ;
5. LAURE TAPE SABINE : 96.000 FCFA représentant 03 mois de loyers échus et impayés allant de Février à Avril 2018 plus la somme de 6.000 FCFA ;
6. BOKA BOGUIE OLIVIER : 96.000 FCFA représentant 03 mois de loyers échus et impayés allant de Février à Avril 2018 plus la somme de 6.000 FCFA ;
7. KOUADIO AHOU SOLANGE : 135.000 FCFA représentant 02 mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Avril 2018 plus la somme de 15.000 FCFA ;

Il fait noter qu'il leur a fait servir des mises en demeure en date du 23 Avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui sont restées infructueuses ;

Il indique que le non-paiement des loyers échus et impayés est une cause de résiliation du contrat de bail ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont tous été assignés à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur 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

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, *« en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. »* ;

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 établi comme résultant des pièces du

dossier, que les défendeurs qui occupent le local appartenant au demandeur, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'ils restent lui devoir les loyers réclamés ;

Il s'établit par ailleurs des mises en demeure produites, que le demandeur 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 des mises en demeure, les défendeurs, locataires des magasins appartenant à Monsieur ANIETU CHARLES O. ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

Les mises en demeure étant donc demeurées sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE, KAMENAN EBA épouse PELE, BILE AMON PAUL, DAGO KOSSI SIMON, LAURE TAPE SABINE, BOKA BOGUIE OLIVIER et KOUADIO AHOU SOLANGE des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de débouter le demandeur du surplus de ces demandes ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant, il sied de leur 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 Monsieur ANIETU CHARLES O. en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés N'GUESSAN AFFOUE VERONIQUE, KAMENAN EBA épouse PELE, BILE AMON PAUL, DAGO KOSSI SIMON, LAURE TAPE SABINE, BOKA BOGUIE OLIVIER et KOUADIO AHOU SOLANGE des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des défendeurs.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .



N° 00282725

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 644 F° 55
N° 116 Bord 295
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre