REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES DU 14/08/2019

RG N° 2584/2019

Affaire :

Madame BAKAYOKO MARIAME

C/

Monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de madame BAKAYOKO MARIAME

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE du local sis à Cocody Abidjan nord Sogefia CDY DER derrière la RTI formant le lot N°243-244-245 et 246 ilot C2 du titre foncier N°6718 du livre foncier de Bingerville, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons le défendeur aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOÛT 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le quatorze Août ;

Nous, **Madame KOUASSI Amenan** épouse **DJINPHIE**, 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 **KODJANE Marie-Laure épouse NANOU**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 08 Juillet 2019, madame BAKAYOKO MARIAME a assigné monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE à comparaitre, le 15 Juillet 2019, devant la juridiction des référés à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner l'expulsion de monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame BAKAYOKO MARIAME explique que suivant un contrat de bail, elle a donné en location à monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE un local à usage professionnel sis à Cocody Abidjan nord Sogefia CDY DER derrière la RTI formant le lot N°243-244-245 et 246 ilot C2 du titre foncier N°6718 du livre foncier de Bingerville, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Elle indique que le défendeur ne paye pas régulièrement ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 500.000 F CFA représentant cinq (05) mois de loyers échus et impayés allant de Mars 2019 à Juillet 2019 ;

Elle ajoute qu'en dépit des nombreuses démarches par elle entreprises et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servi par exploit en date du 05 Juin 2019, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Elle fait valoir que sa présence dans le local, lui cré un préjudice énorme qu'il y a lieu de faire cesser ;

Aussi, sollicite-elle, la résiliation du contrat de bail la liant à

monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE, son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE a été assigné à personne de sorte qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité

L'action a été introduite selon les forme et délai prescrits ; il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé des demandes en résiliation et en expulsion

Madame BAKAYOKO MARIAME sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE et son expulsion du local loué au motif qu'il ne paye pas les loyers convenus ;

L'article 112 alinéa 1er de l'Acte Uniforme du Traité OHADA portant sur le droit commercial général dispose que « *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 précise 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 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.» ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant en application de l'article 112 de l'Acte Uniforme sus indiqué, au paiement des loyers, de sorte qu'il accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre établi comme résultant des pièces du dossier notamment du procès-verbal d'huissier en date 05 Juin 2019 que, madame BAKAYOKO MARIAME a adressé au défendeur une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Il est également non moins constant que, nonobstant cette mise en demeure régulière, monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 susvisé, et en vertu de la clause résolutoire de plein droit prévue à l'article 24 du contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat de bail et d'ordonner conséquemment, l'expulsion de monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

L'ordonnance de référé est, aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, exécutoire par provision ;

Il en résulte que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Sur les dépens

Monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE succombe ; il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

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

Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de madame BAKAYOKO MARIAME

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur BALLOU BADJEBO ACHILLE du local sis à Cocody Abidjan nord Sogefia CDY DER derrière la RTI formant le lot N°243-244-245 et 246 ilot C2 du titre foncier N°6718 du livre foncier de Bingerville, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER./.

N°RG: 0339763
D.F: 10.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 69
N° 1440 Bord. 5361 25
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre