

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0401/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

**Madame CAMARA
GNINDA AUDE LARISSA**

Contre/

**Monsieur DIEKET
GUESSAND FORTUNAT**

DECISION :
Contradictoire

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

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

Nous déclarons incompétent pour
connaître de la demande en paiement de
loyers au profit du juge du fond du
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Recevons Madame CAMARA GNINDA
AUDE LARISSA en son action portant
sur les autres demandes ;

L'y disons bien fondée ;

80 w
AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 FEVRIER 2018

**L'an deux mil dix-huit
Et le vingt et un Février**

Nous, **madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Vice-présidente déléguée dans les fonctions du Président
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 29 Janvier 2018,
Madame CAMARA GNINDA AUDE LARISSA a fait servir
assignation à Monsieur DIEKET GUESSAND
FORTUNAT 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 à lui payer la somme de
900.000 FCFA au titre des loyers échus et
impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à
intervenir ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Madame CAMARA GNINDA
AUDE LARISSA expose qu'elle est propriétaire d'un local
sis à Abidjan Cocody Angré lotissement N°4192 ilot 333
qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel,
donné en location à Monsieur DIEKET GUESSAND
FORTUNAT moyennant un loyer mensuel de 150.000
FCFA ;

Cependant, celui-ci ne s'acquitte pas régulièrement de
son obligation de payer les loyers mise à sa charge de

1303 18
Cm
Cmms

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

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

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

sorte qu'il reste lui devoir la somme totale de 900.000 FCFA représentant six mois de loyers échus et impayés couvrant la période allant de Juin à Décembre 2017 ;

Elle ajoute qu'elle lui a fait servir une mise en demeure en date du 22 Décembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle indique que le non-paiement de ces loyers, lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

C'est pourquoi, elle sollicite du juge des référés de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail, d'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 et de le condamner à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

Monsieur DIEKET GUESSAND FORTUNAT fait valoir en réplique qu'il a arrêté de payer les loyers parce qu'il y a des problèmes sur le site ;

Nous avons soulevé d'office l'exception d'incompétence relativement à la demande en paiement de loyers et avons provoqué les observations des parties ;

Elles ont déclaré s'en tenir à notre décision ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence du juge des référés à connaître de la demande en paiement de loyers

Madame CAMARA GNINDA AUDE LARISSA sollicite la condamnation de Monsieur DIEKET GUESSAND FORTUNAT à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés ;

Il ressort de la lecture combinée des dispositions des



articles 221 et 226 du Code de procédure civile, commerciale et administrative que tous les cas d'urgence sont portés devant le juge des référés dont la décision ne doit en aucun cas porter préjudice au principal;

Il y a risque de préjudice au fond, toutes les fois où la juridiction des référés doit, préalablement à la prise de la mesure sollicitée, trancher une question de fond ;

La condamnation au paiement de loyers, fait obligation au juge des référés de se prononcer sur une question qui est, de par sa nature, une condamnation en paiement et donc une question de fond ;

Il sied dès lors, de se déclarer incompétent pour connaître d'une telle demande, et ce, au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce de céans ;

Sur la recevabilité de l'action en résiliation du bail et en expulsion

Portant sur les autres demandes a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

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

Madame CAMARA GNINDA AUDE LARISSA 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 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 Monsieur DIEKET GUESSAND FORTUNAT qui occupe le local appartenant à Madame CAMARA GNINDA AUDE LARISSA, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'il reste devoir la somme totale de 900.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 22 Décembre 2017, 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 DIEKET GUESSAND FORTUNAT, locataire du local appartenant à la demanderesse, ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant demeurée 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 et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur DIEKET GUESSAND FORTUNAT des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire sans caution de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les 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 ;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande en paiement de loyers au profit du juge du fond

du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Recevons Madame CAMARA GNINDA AUDE LARISSA
en son action portant sur les autres demandes ;

L'y disons bien fondée ;

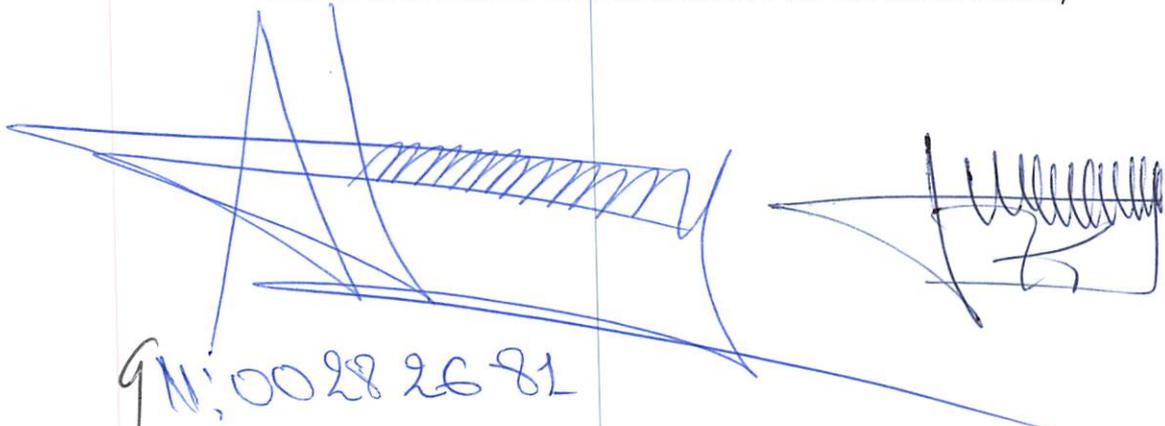
Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les
parties ;

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

Disons que la demande d'exécution provisoire est
surabondante ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



9 N° 0028 26 81

C.F.: 8.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 fev 2010
REGISTRE A.J. Vol. 46 F° 16
N° 325 Bord. 22 / 29

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

