

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE

RG N° 2834/2018
DU 1er/08/2018

Madame KANGA épouse
SALLOUM Ahou Rosalie
(maitre BOKOLA Lydie Chantal)
Contre

Monsieur YAO N'GUESSAN
Georges

DECISION
DEFAULT

Déclarons l'action de madame
KANGA épouse SALLOUM Ahou
Rosalie recevable;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail
liant les parties ;

Ordonnons en conséquence
l'expulsion de Monsieur YAO
N'GUESSAN Georges de
l'immeuble qu'il occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à
la charge de Monsieur YAO
N'GUESSAN Georges ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 1^{er} AOUT 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le premier Août;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, 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 N'CHO PELAGIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 16 Juillet 2018, de Maître ACHI LEONTINE
épouse YAPOBI, huissier de justice à Abidjan, Madame KANGA
épouse SALLOUM AHOU ROSALIE, de nationalité ivoirienne,
commerçante, demeurant à Abidjan Plateau, 20 BP 234 Abidjan
20, laquelle fait élection de domicile en l'Étude de maître
BOKOLA LYDIE CHANTAL, avocat près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant 15, avenue du docteur Crozet, immeuble
AVS, 2^{ème} étage, porte 20, 01 BP 2722 Abidjan 01, Tel : 20 22 04
54, a fait servir assignation à Monsieur YAO N'GUESSAN
GEORGES, majeur, de nationalité ivoirienne, Directeur Général
de la Société COMANCI, domicilié à Abidjan Cocody Angré, Tel :
56 50 00 01, en ses bureaux, d'avoir à comparaître le 25 juillet
2018, par devant le président du tribunal de commerce de ce
siège statuant en matière de référé pour s'entendre :

-Constater la résiliation du contrat de bail commercial la liant à
monsieur YAO N'GUESSAN Georges ;

-Ordonner son expulsion de l'immeuble qu'il occupe, sis à Angré Star
16 n°1, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son
chef ;

-Condamner Monsieur YAO N'GUESSAN Georges aux entiers dépens
distracts au profit de Maître BOKOLA Lydie Chantal. Avocat aux offres
de droit ;

Au soutien de sa demande, madame KANGA épouse SALLOUM Ahou
Rosalie explique que, suivant contrat de bail à usage professionnel en
date du 20 Octobre 2016, elle a donné en location, à monsieur YAO
N'GUESSAN Georges, un immeuble situé à Angré Star 16 n°1,
moyennant loyer mensuel de sept Cent Mille francs (700 000 F) CFA,



payable par mois et d'avance au plus tard le 05 du mois en cours ;

Elle ajoute que l'article 18 du contrat qui les lie stipule que ce dernier doit s'acquitter à compter du jour de son entrée dans le local, en plus du loyer, de toutes les contributions, taxes et autres impôts afférents à son activité, à l'exception des impôts fonciers qui restent à sa charge;

Elle relève que depuis le mois d'Aout 2017, monsieur YAO N'GUESSAN GEORGES ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de huit millions quatre cent cinquante-six mille francs (8 456 000 F) CFA, soit sept millions sept cent mille francs (7.700.000 F)CFA, représentant les loyers échus et impayés d'août 2017 à Juin 2018 et sept cent cinquante-six mille francs (756.000 F)CFA au titre des sommes par lui prélevées sur le loyer qu'il n'a jamais reversé au service des impôts ;

Elle fait valoir que, par exploit du 14 décembre 2017, elle lui a servi une mise en demeure qui est demeurée infructueuse ;

Elle allègue que cette situation lui cause un énorme préjudice puisqu'elle ne peut ni accéder à son bien ni en bénéficier des fruits alors qu'elle est tenue de supporter les charges fiscales et les frais d'entretien de l'immeuble;

Aussi, prie-t-elle la juridiction présidentielle, conformément à l'article 24 du bail qui la lie au défendeur de constater sa résiliation et ordonner en conséquence l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le défendeur n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur YAO N'GUESSAN Georges a été assigné à mairie ;
Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résiliation et en expulsion

Madame KANGA épouse SALLOUM Ahou Rosalie sollicite la résiliation du bail qui la lie au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

L'article 133 de l'Acte Uniforme Portant Droit Commercial Général dispose 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.

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. » ;

L'article 112 du même acte uniforme dispose : « *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 dument mandaté.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique »

De l'analyse combinée de ces textes, il résulte que le contrat de bail à usage professionnel peut être résilié à la demande du bailleur pour non-respect par le locataire de son obligation de paiement du loyer,

après une mise en demeure sans suite, à l'expiration d'un délai d'un (01) mois ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que madame KANGA épouse SALLOUM Ahou Rosalie est liée à monsieur YAO N'GUESSAN Georges par un contrat de bail écrit, à usage professionnel en date du 20 octobre 2016, en vertu duquel elle lui a donné en location un immeuble situé à Angré Star 16 n^o1, moyennant loyer mensuel de sept Cent Mille francs (700 000 F) CFA, payable par mois et d'avance au plus tard le 05 du mois en cours;

Il est également constant que le défendeur n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme au paiement régulier des loyers convenus, de sorte qu'il reste devoir à la demanderesse la somme de sept millions sept cent mille francs (7.700.000 F)CFA, représentant les loyers échus et impayés d'août 2017 à Juin 2018;

En outre, il ressort des pièces produites, notamment de l'exploit en date du 14 décembre 2017, que la demanderesse à la présente action, s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure la défenderesse d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail et en l'informant qu'à défaut de le faire dans le délai légal indiqué, le Président du tribunal de commerce d'Abidjan sera saisi aux fins sus mentionnées;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, ce dernier ne s'est pas exécuté, de sorte qu'il reste devoir à ce jour, les arriérés de loyers sus indiqués;

Au regard de tout ce qui précède, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité et de la clause résolutoire prévue par l'article 24 du contrat, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur YAO N'GUESSAN Georges des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Sur les dépens

Monsieur YAO N'GUESSAN Georges succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de madame KANGA épouse SALLOUM Ahou Rosalie recevable;

L'y disons bien fondée ;

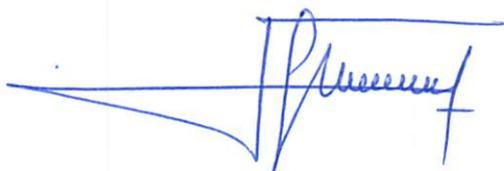
Constatons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur YAO N'GUESSAN Georges de l'immeuble qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur YAO N'GUESSAN Georges ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



n° 00282751

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 05 OCT 2018

REGISTRE A.E.J Vol..... 45 F°..... 72

N°..... 1075 Bord..... 82

REÇU : Dix huit mille francs

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

