REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0653/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE

Contre/

Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO

DECISION :
Défaut

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

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

Recevons Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 FEVRIER 2018

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

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

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 08 Février 2018, Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE a fait servir assignation à Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO 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 de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE expose qu'il est propriétaire d'un immeuble qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO, moyennant un loyer mensuel de 160.000 FCFA ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de 640.000 FCFA correspondant à quatre (04) mois de loyers échus et impayés allant de Novembre 2017 à Février 2018 ;

de Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO des lieux loués qu'elle 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 de la défenderesse.

Il indique que le non-paiement de ces loyers échus, constitue une cause de résiliation du contrat de bail et lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il fait noter qu'il a fait servir à Monsieur TANGAH PAMPHILE une mise en demeure en date du 02 Novembre 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

C'est pourquoi, il sollicite de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut 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 recevoir ;

Au fond

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

Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant dans sa

personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1er 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 Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO qui occupe l'immeuble appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme

totale de 640.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 02 Novembre 2017, produite au dossier, 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 de cette mise en demeure, Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO, locataire du local appartenant à Monsieur NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE ne s'est pas exécutée 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 Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO du local loué qu'elle 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 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

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

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 NEBAVI ZOUKOUAN PLACIDE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Madame SYLLA née DIALLO MARIAMA BOBO des lieux loués qu'elle 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 de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N:00282685

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12 MARS 2018
REGISTRE A.J. Vol. 14 F° 20
N° 491 Bord. 114 / 69
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre