REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3546/2017

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

-Monsieur MADJIMOU ADEBAYO

Contre/

-Madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE épouse BLIZOUA

DECISION :
Contradictoire

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

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

Recevons monsieur MADJIMOU ADEBAYO en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE épouse BLIZOUA des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept
Et le huit novembre

Nous, **TOURE AMINATA,** Juge délégué dans les fonctions du 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 6 octobre 2017, monsieur MADJIMOU ADEBAYO a fait servir assignation à madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE épouse BLIZOUA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

-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 ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur MADJIMOU ADEBAYO expose qu'il a, par le biais de son mandataire ABBAS SANOUSSI, suivant un contrat de bail verbal à usage professionnel, donné en location à madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE épouse BLIZOUA, un magasin sis au Rez-de-chaussée de l'immeuble Madjimou sis à Yopougon Selmer, moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA ;

Toutefois, faute de payer régulièrement les loyers depuis des mois, le défendeur reste lui devoir la somme de 480.000 FCFA au titre de six mois de loyers échus et impayés allant de mars 2017 à octobre 2017 ;

Malgré des réclamations amiables et une mise en demeure en date du 23 août 2017, la locataire ne s'est pas exécutée ;

Le demandeur ajoute que le défaut de paiement des loyers qui lui cause un préjudice, constitue une violation des conditions du bail et est une cause de sa résiliation ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés, la résiliation du contrat de bail et 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 ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à personne ;
Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

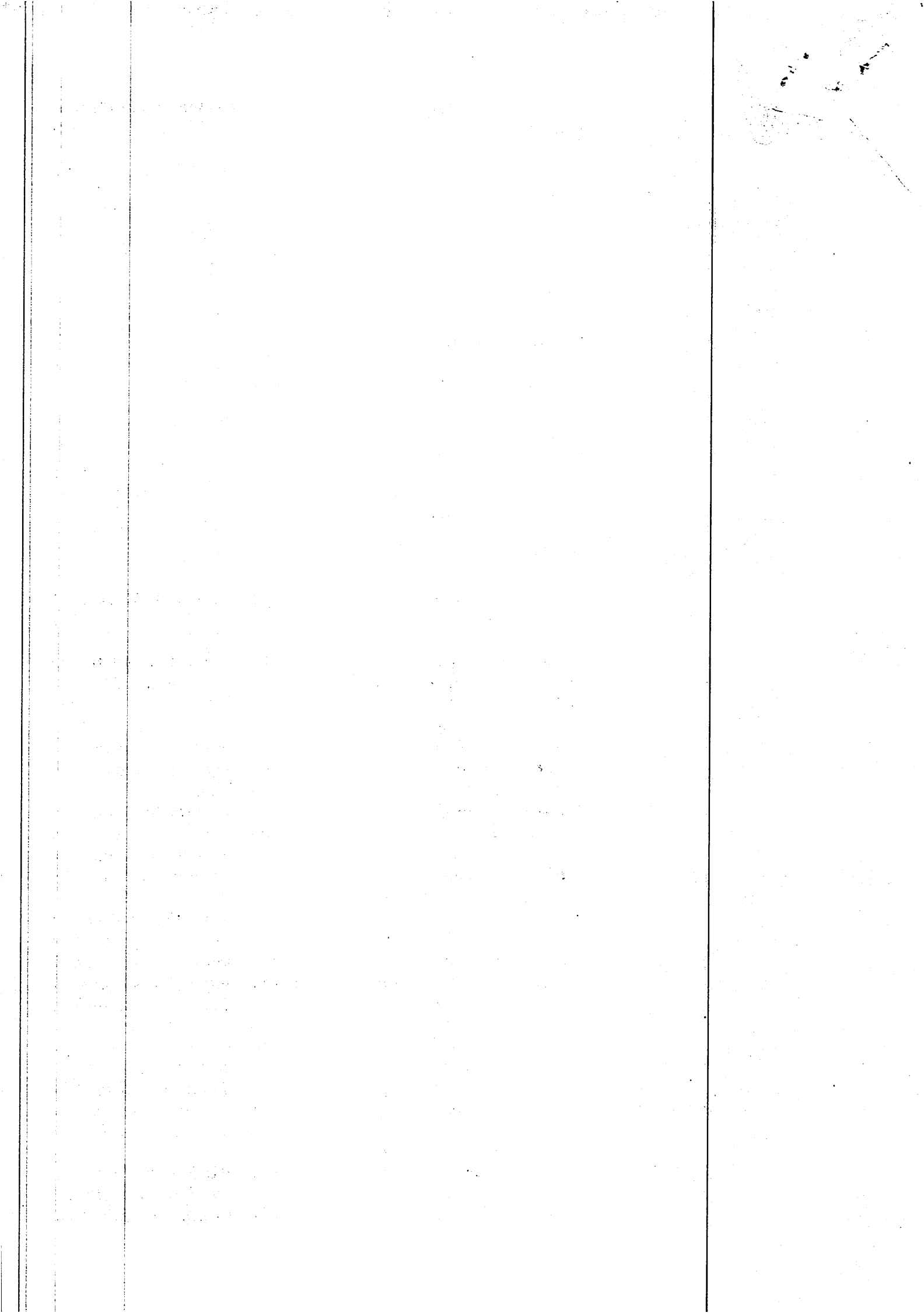
L'action ayant été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il sied de la recevoir ;

Au fond

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

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;

L'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « *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 n'est point contesté que la locataire n'exécute pas ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'elle accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme résultant des pièces produites, notamment le procès-verbal d'huissier en date du 23 août 2017, que le demandeur s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure la défenderesse d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

Le non-paiement des loyers est une violation des obligations contractuelles et une cause de résiliation du bail ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé et à la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE épouse BLIZOUA des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La défenderesse 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 ;

Recevons monsieur MADJIMOU ADEBAYO en son action ;

L'y disons bien fondé ;

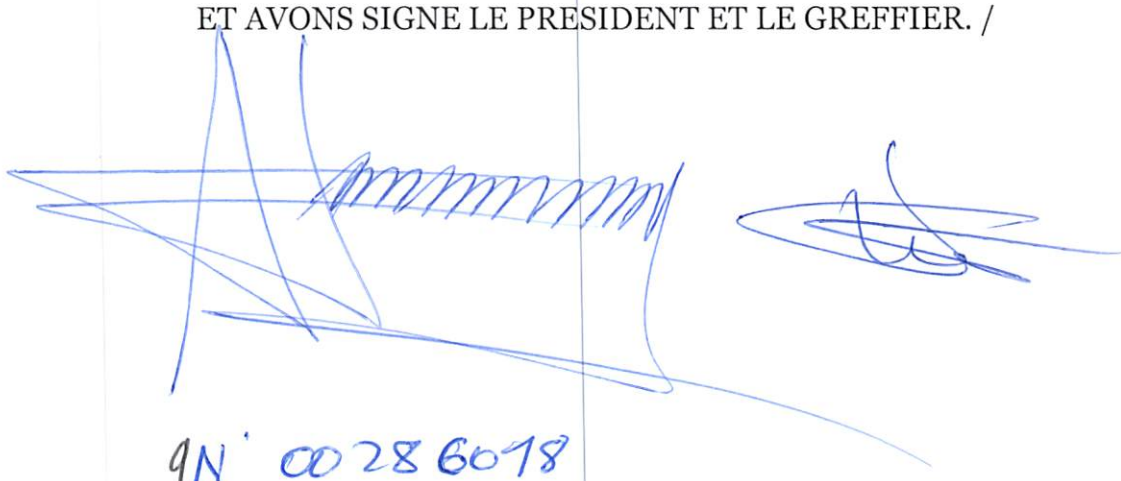
Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

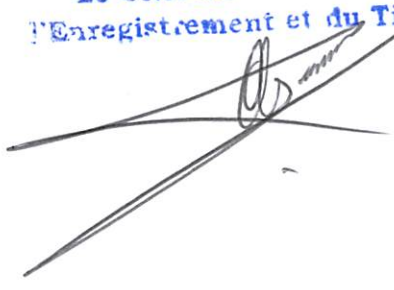
Ordonnons l'expulsion de madame YAO AKISSI LEA VIRGINIE

épouse BLIZOUA des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N° 00286018

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 21 NOV 2017 ... F° 96
REGISTRE A.J. Vol. 44
N° 2076 Bord. 584/49
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre