

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3181/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

Monsieur COULIBALY Nahoua

Contre

Monsieur SAMADOULOUGOU Issa

DECISION

CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons Monsieur COULIBALY Nahoua recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du bail professionnel liant les parties ;

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

Déclarons Monsieur COULIBALY Nahoua mal fondé en sa demande tendant à obtenir l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement ;

L'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur SAMADOULOUGOU Issa ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 09 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le neuf Septembre ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE épouse OURAGA, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

Monsieur COULIBALY Nahoua, né le 01/01/1945 à Korhogo, de nationalité Ivoirienne, fonctionnaire à la retraite, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Abobo ;

Demandeur d'une part ;

Et

Monsieur SAMADOULOUGOU Issa, majeur, président de la Fédération Ivoirienne des Personnes Victimes d'Accidents de Travail et Maladies Professionnelles, locataire de Monsieur COULIBALY Nahoua ;

Défendeur d'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTION DES PARTIES

Par exploit en date du 14 Août 2019, Monsieur COULIBALY Nahoua a servi assignation à Monsieur SAMADOULOUGOU Issa, d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 02 Septembre 2019 aux fins d'entendre constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et ordonner l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement ;

Au soutien de son action, Monsieur COULIBALY Nahoua expose qu'il a consenti un bail à usage professionnel à Monsieur SAMADOULOUGOU Issa portant sur un appartement sis à Abidjan Yopougon, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;



2

SECRET
NO FORN DISSEM
1975

Il ajoute que le défendeur, qui ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives, reste lui devoir la somme de 500.000 F CFA représentant cinq mois de loyers échus et impayés, allant d'Avril à Août 2019 ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-il, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servi le 09 Juillet 2019, il ne s'est pas exécuté ;

Aussi, sollicite-t-il la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe ;

Monsieur SAMADOULOGOU Issa n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SAMADOULOGOU Issa a été assigné en sa personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

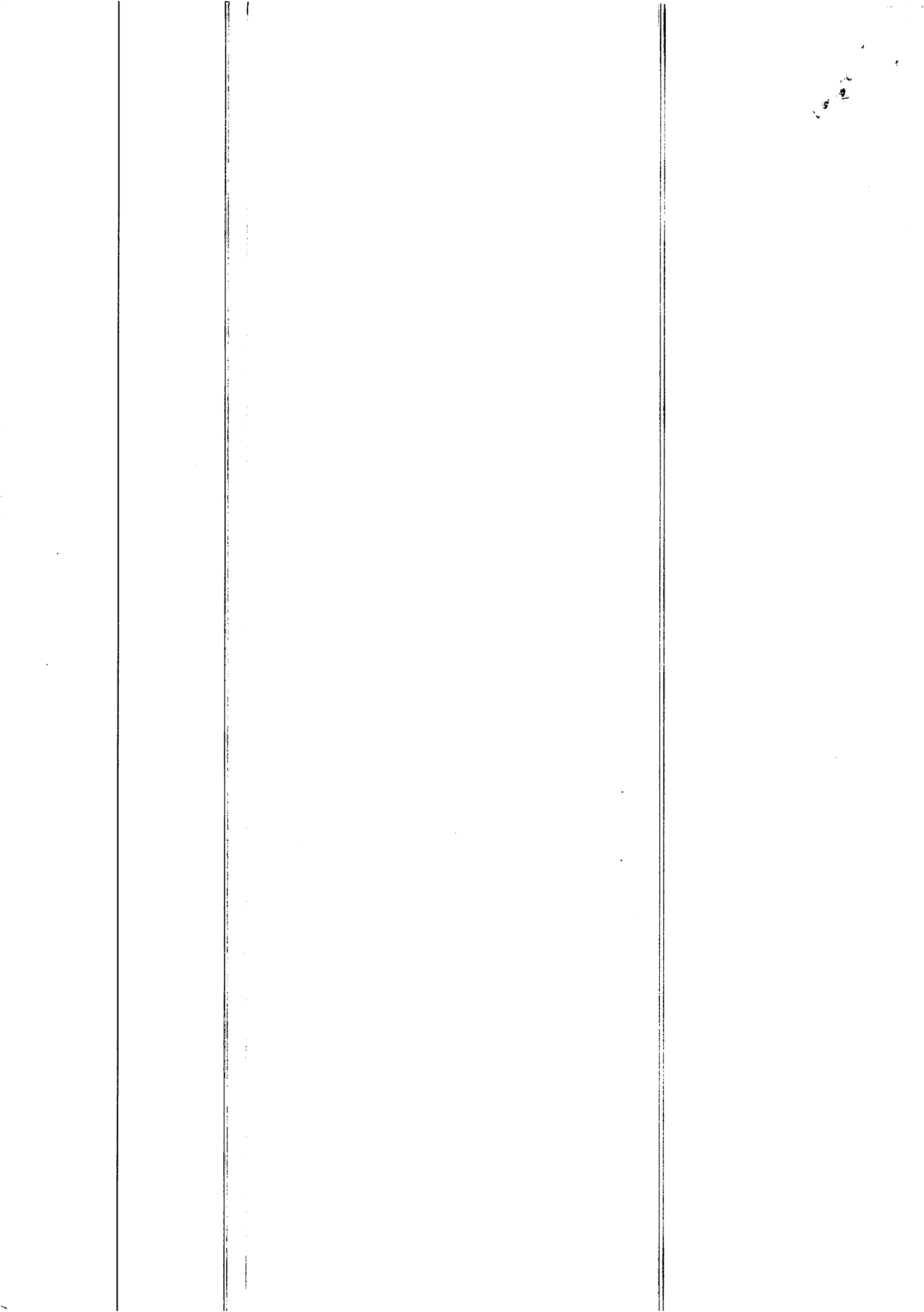
L'action de Monsieur COULIBALY Nahoua a été introduite selon les forme et délai prescrits par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *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 » ;

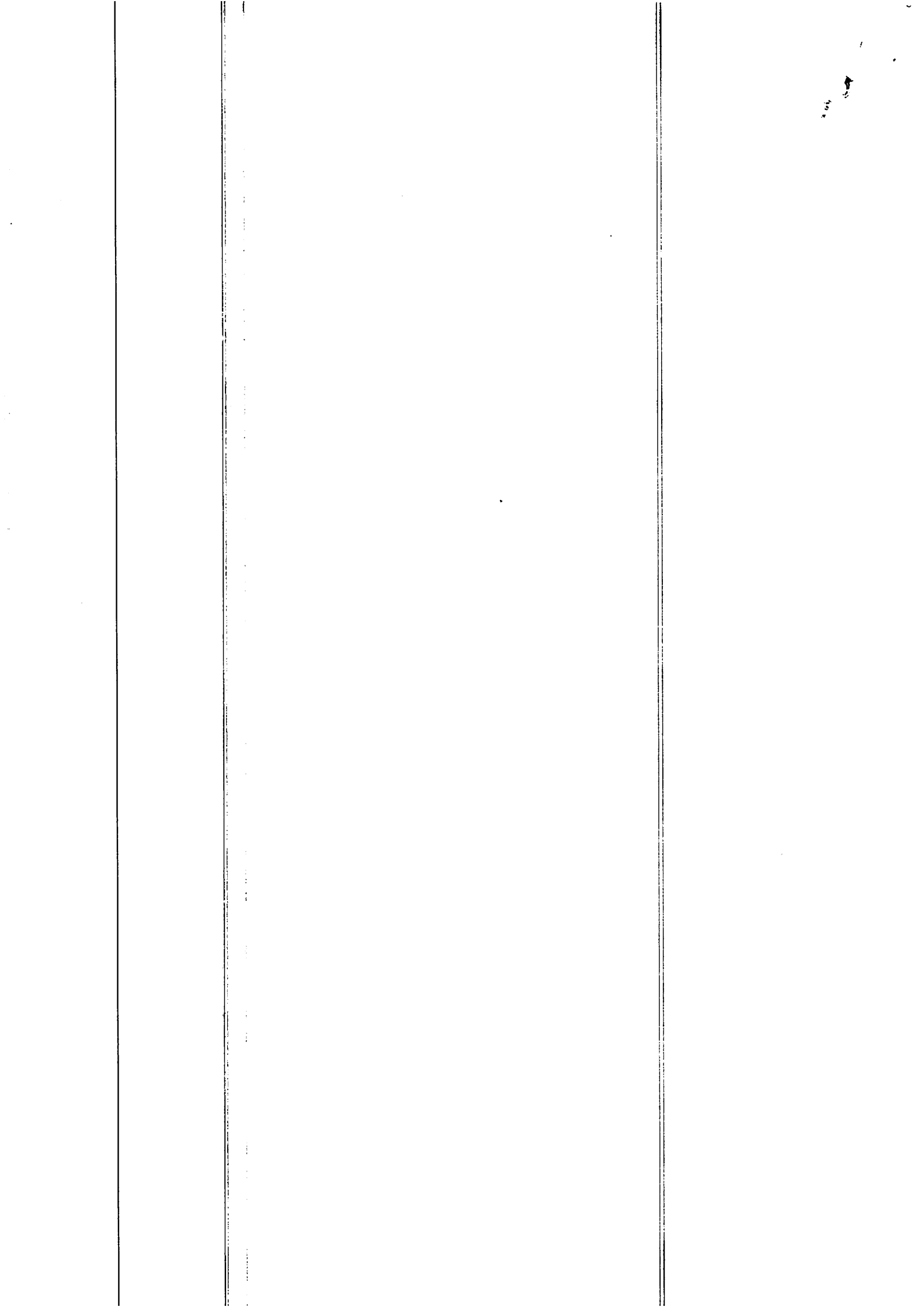
Aux termes de l'article 5 du contrat de bail liant les parties, « Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 100.000 F CFA... » ;

Selon l'article 24 du contrat de bail susvisé, « A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur... » ;

En l'espèce, le preneur en la personne de Monsieur SAMADOULOUGOU Issa, ne rapporte pas la preuve qu'il a exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment l'exploit d'huissier en date du 09 Juillet 2019, que le demandeur à la présente action, Monsieur COULIBALY Nahoua, s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur SAMADOULOUGOU Issa ne s'est pas exécuté, de



sorte qu'il reste devoir les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément à l'article 133 de l'acte uniforme ci-dessus visé et à la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat, il convient de constater la résiliation du bail professionnel liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur SAMADOULOUGOU Issa des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement

Monsieur COULIBALY Nahoua sollicite l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement ;

Aux termes de l'article 227 alinéa 2 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « Dans le cas d'extrême urgence, le juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement » ;

En l'espèce, Monsieur COULIBALY Nahoua ne rapporte pas la preuve qu'il y a extrême urgence à ordonner l'exécution de la présente décision sur minute et avant enregistrement ;

Il y a lieu de déclarer cette demande mal fondée et l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur SAMADOULOUGOU Issa succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

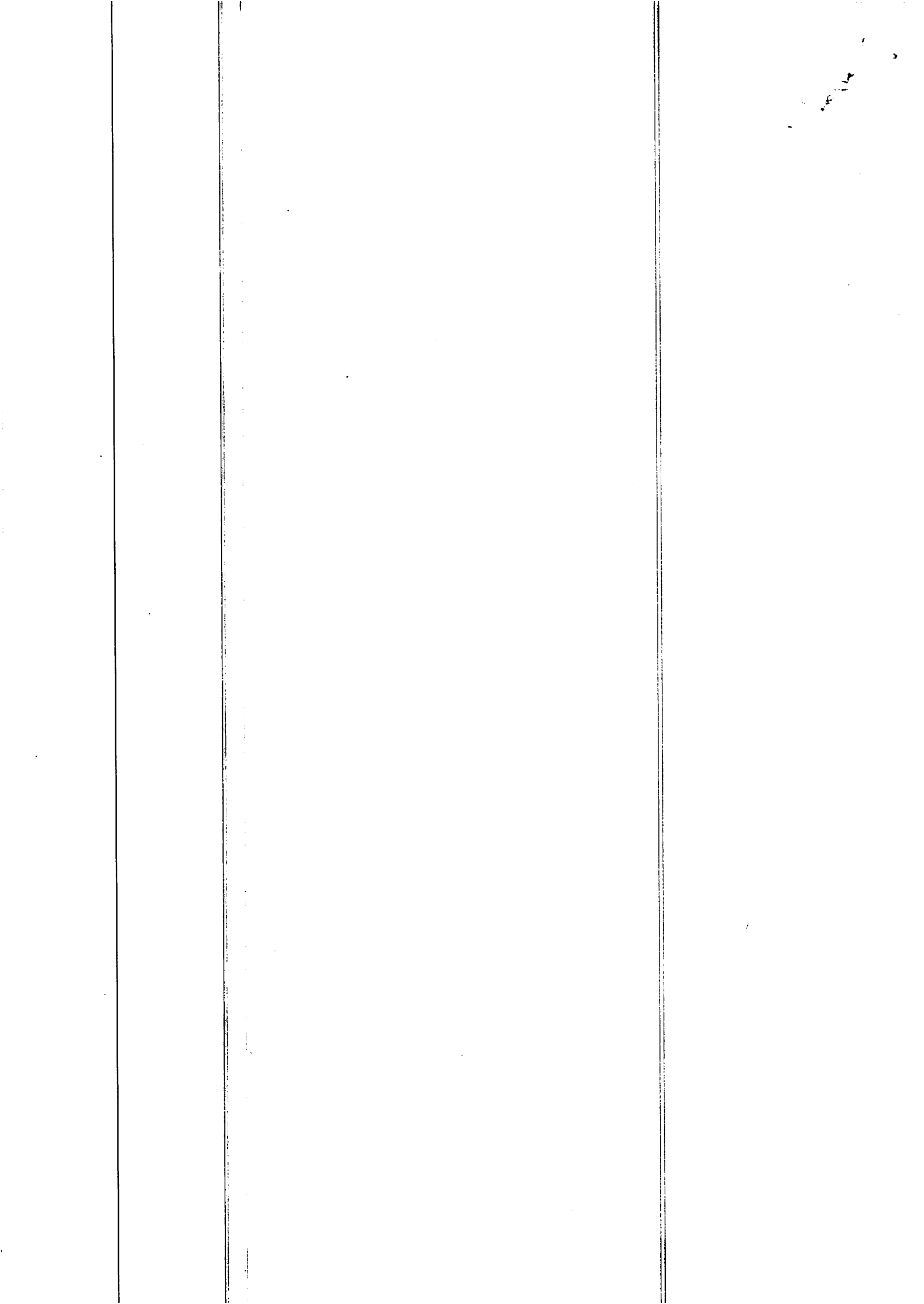
PAR CES MOTIFS

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

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons Monsieur COULIBALY Nahoua recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;



Constatons la résiliation du bail professionnel liant les parties ;


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

Déclarons Monsieur COULIBALY Nahoua mal fondé en sa demande tendant à obtenir l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement ;

L'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur SAMADOULOUGOU Issa ;

Et avons signé avec le Greffier./.

N^o de l'acte : 033976
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PL
Le.....24 SEPT 2019.....
REGISTRE A. J. Vol.....45.....F
N^o.....1480.....Bord.....545.....
REÇU : Dix huit mille
Le Chef du Domani
l'Enregistrement et du Timbre




REGISTRE ALPHABETIQUE
 DE LA SOCIÉTÉ
 ENREGISTRÉE AU
 BUREAU DE LA
 RÉGISTRATION
 LE 15 JANVIER 1900

1900

1900