REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 10/04/2018

RG N°1183 /2018

Affaire :

MONSIEUR GNALY ZEBRO JEAN

Contre

MONSIEUR BAMBA BAKARY

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur GNALY ZEBRO JEAN ;

L'y disons partiellement fondé;

Prononçons la résiliation du bail le liant au défendeur ;

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

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le dix avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline, Vice-président, déléguée 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 ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 20 mars 2018, monsieur GNALY ZEBRO JEAN, né le 01/01/1942 à Brouyo (CIV), de nationalité Ivoirienne, retraité, domicilié à Abidjan Cocody, propriétaire immobilier, a fait servir assignation à monsieur BAMBA BAKARY , de nationalité Ivoirienne, propriétaire d'un bar, d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce de céans, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, monsieur GNALY ZEBRO JEAN expose qu'il est propriétaire d'un bien immobilier formant le lot n°1417 îlot n°119 sis à ABOBOTE dans la commune d'Abobo ;
Il indique qu'il a loué un local dudit immeuble au défendeur, suivant un contrat de bail à usage commercial, moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs CFA

Il relève que faute pour le preneur de payer régulièrement le loyer, il reste lui devoir la somme de un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA représentant vingt (17) mois

29 8 18 Gen Gnaly

de loyers échus et impayés allant de novembre 2016 à mars 2018 ;

Il souligne que les relances amiables pour recouvrer les arriérés de loyers ainsi que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail servie au défendeur le 08 janvier 2018 conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, sont demeurées lettre morte ;

Il note que le défendeur est dans l'impossibilité d'honorer ses obligations locatives ; de sorte que cette situation lui cause un préjudice financier qui s'aggrave de mois en mois ;

Pour ces motifs, il estime qu'il y a urgence à faire cesser cette situation en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;
Il sollicite également l'exécution provisoire de la décision ;

Le défendeur qui a comparu à l'audience, a déclaré que contrairement aux affirmations du demandeur, il ne doit pas dix sept (17) mois d'arriérés de loyers mais six (6) mois de loyers échus et impayés ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Le défendeur bien qu'assigné à voisin, a comparu à l'audience et a fait des observations ;
Il ya lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur GNALY ZEBRO JEAN a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 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 »

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions et les clauses du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous

peine d'irrecevabilité de la demande ;
Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière, c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscité à savoir la reproduction intégrale dudit texte, ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des pièces et productions du dossier que monsieur BAMBA BAKARY, locataire de monsieur GNALY ZEBRO JEAN, ne s'est pas acquitté de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme totale d'un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de novembre 2016 à mars 2018 ;

Toutefois le défendeur ne reconnait rester devoir que six mois d'arriérés de loyers, soit la somme de six cent mille(600.000) francs CFA à raison de cent mille(100.000) francs FCA le loyer mensuel ;

Il n'en demeure pas moins vrai que les relances amiables en vue du recouvrement de sa créance de loyers ainsi que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par exploit en date du 08 janvier 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail par le demandeur, sont demeurées sans suite ;

En conséquence, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient, par conséquent, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur BAMBA BAKARY des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

Monsieur GNALY ZEBRO JEAN sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;
Toutefois, il résulte de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative que l'ordonnance du

juge des référés est exécutoire par provision c'est-à-dire immédiatement exécutoire dès le prononcé ;
Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire sollicitée par le demandeur est sans objet ;

SUR LES DEPENS

Le défendeur succombant à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de monsieur GNALY ZEBRO JEAN ;

L'y disons partiellement fondé;

Prononçons la résiliation du bail le liant au défendeur ;

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

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

N° 00282711

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44
N° 914 Bord. 307 / 122
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre