

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3182/2019

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Affaire :

**Monsieur HOUNSOU
KOUESSI THEODORE**

Contre/

**Madame GUIN KAHAYIEU
PELAGIE**

DECISION :
Contradictoire

Nous déclarons incompetent au
profit de la juridiction du fond du
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de
l'instance à la charge du
demandeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 SEPTEMBRE 2019

**L'an deux mil dix-neuf
Et le vingt-cinq Septembre**

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN
CYRILLE**, Juge délégué dans les fonctions de
Président du Tribunal de commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assistée de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE
WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 23 Août 2019,
Monsieur HOUNSOU KOUESSI THEODORE a fait
servir assignation à Madame GUIN KAHAYIEU
PELAGIE d'avoir à comparaître devant la juridiction
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Constaté 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 nonobstant toutes voies de recours et avant enregistrement ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur HOUNSOU KOUESSI THEODORE expose qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à Abidjan Cocody Riviera AKOUEDO qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame GUIN KAHAYIEU PELAGIE moyennant un loyer mensuel de 180.000 FCFA ;

Il ajoute que la défenderesse 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 de 1.260.000 FCFA correspondant à sept



(07) mois de loyers échus et impayés allant de Février à Août 2019 ;

Il fait noter qu'il a fait servir à Madame GUIN KAHAYIEU une mise en demeure en date du 19 Juin 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et avant enregistrement ;

En réplique, Madame GUIN KAHAYIEU PELAGIE expose qu'elle conteste les dégâts matériel constaté par l'huissier de justice et ajoute qu'elle a pris le local inachevé pour y faire des réhabilitations sans manquer de dire que le demandeur est de mauvaise foi ;

Le juge des référés a soulevé d'office l'exception d'incompétence et a invité les parties à faire leurs observations ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence du juge des référés

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant 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. » ;

Il s'induit de cette disposition qu'en cas de non-respect des clauses et conditions du bail, le preneur peut saisir la juridiction compétente statuant à bref délai aux fins de constater la résiliation du bail et d'en prononcer l'expulsion consécutive ;

La juridiction par excellence statuant à bref délai est le juge des référés ;

Toutefois, la compétence de cette juridiction se limite à la constatation de la résiliation et non au prononcé de cette résiliation ;

Ce qui signifie que les parties soient liées par un contrat de bail écrit et qu'ils y aient prévu une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il a été produit au dossier un contrat de

