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°1160 /2018

Affaire :

MONSIEUR KOUADIO KOUASSI PIERRE

Contre

MONSIEUR KOFFI KOFFI MATHIEU

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE ;

L'y disons partiellement fondé;

Prononçons la résiliation du bail le liant au défendeur ;
Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur KOFFI KOFFI MATHIEU des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE de sa demande en 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 16 mars 2018, monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE, né le 01 janvier 1962 à Tiassalé, de nationalité Ivoirienne, maintenance informatique, résident à la Riviera Attoban, téléphone 01 81 01 06, a fait servir assignation à monsieur KOFFI KOFFI MATHIEU, né le 01/01/1985 à Tontonou, de nationalité Ivoirienne, 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 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 de la décision à intervenir nonobstant toues voies de recours ;

Au soutien de son action, monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE expose que le défendeur occupe ses locaux sis à Attoban ilot 241-ZM2 suivant un contrat de bail à usage commercial moyennant un loyer mensuel de cinquante mille (50.000) francs CFA ;

Il indique que faute pour le preneur de payer régulièrement le loyer, il reste lui devoir la somme totale de trois cent mille (300.000) francs CFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés allant d'octobre, novembre, décembre 2017 à janvier, février, mars 2018 ;

Estimant que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour, le demandeur précise qu'il sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le défendeur n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Le défendeur a été assigné en sa personne ;
Sa connaissance de la présente procédure est établie ;
Il y a lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE 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 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 résultant des pièces et productions du dossier que monsieur KOFFI KOFFI MATHIEU, locataire de monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE, ne s'est pas acquitté de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme totale de trois cent mille (300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois d'octobre, novembre et décembre 2017 et de janvier, février et mars 2018 soit six(6) mois

d'arriérés de loyers à raison de cinquante mille (50.000) francs CFA le loyer mensuel ;

Il n'est pas contesté que la mise en demeure régulière qui lui a été servie le 18 janvier 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est demeurée 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 KOFFI KOFFI MATHIEU 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 KOUADIO KOUASSI PIERRE sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;
Or il est constant qu'en application de l'article 227 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance du Juge des référés est exécutoire par provision c'est-à-dire immédiatement exécutoire à compter du prononcé, de sorte que la demande d'exécution provisoire de monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE 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 KOUADIO KOUASSI PIERRE ;

L'y disons partiellement fondé;

Prononçons la résiliation du bail le liant au défendeur ;
Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur KOFFI KOFFI MATHIEU des lieux qu'il occupe tant de sa

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

Déboute monsieur KOUADIO KOUASSI PIERRE de sa demande en 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:00 28 27 05

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 207 Bord. 240/119
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre