

Appel 491 du 26 04 18

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 AVRIL 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

L'an deux mil dix-huit Et le quatre Avril

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

Nous, madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

RG N° 1196/2018

Assistée de Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU, Greffier ;

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

Par exploit d'huissier en date du 16 Mars 2018, Monsieur GNACABI DE BERNARD a fait servir assignation à Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

Monsieur GNACABI DE BERNARD (La SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE & Associés)

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il 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 ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance ;

Contre/

Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE

DECISION : Défaut

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

Au soutien de son action, Monsieur GNACABI DE BERNARD expose qu'il est propriétaire d'une parcelle de terrain bâti sise à Abidjan Riviera sur laquelle se trouve un magasin qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA ;

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

Recevons Monsieur en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Il précise qu'il a été expressément stipulé dans le contrat de bail que le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou les dispositions des locaux, sans autorisation expresse et écrite du bailleur ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur AHMED KHATTRY



ETHMANE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Disons n'y avoir lieu à exécution sur minute et avant enregistrement de la décision ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

Cependant, Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE s'est livré à d'importants travaux de modification, dénaturant ainsi les lieux objet du bail ;

Il indique qu'une telle situation lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il fait noter qu'il a fait servir au défendeur une mise en demeure en date du 08 Février 2018 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 résiliation du contrat de bail liant les parties ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a 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

Monsieur GNACABI DE BERNARD sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant dans sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 113 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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 résulte du point 6 du contrat de bail en date du 01^{er}

Janvier 2016 que : « *Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou les dispositions des locaux sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.* » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant du procès-verbal de constat en date du 05 Janvier 2018 que le demandeur a entrepris, sans autorisation des travaux dans le local donné à bail, changeant ainsi sa destination, contrairement aux termes du contrat de bail ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 08 Février 2018, produite, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE, locataire du local appartenant à Monsieur GNACABI DE BERNARD ne s'est pas exécuté ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le changement de la destination des lieux loués subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

En application de l'article 227 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

S'agissant de l'exécution sur minute et avant enregistrement de la présente décision, l'extrême urgence pouvant en application de l'alinéa 2 de l'article sus visé, la justifier, n'étant pas prouvée, il y a lieu de dire n'y avoir lieu à exécution sur minute et avant enregistrement de la décision ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 GNACABI DE BERNARD en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

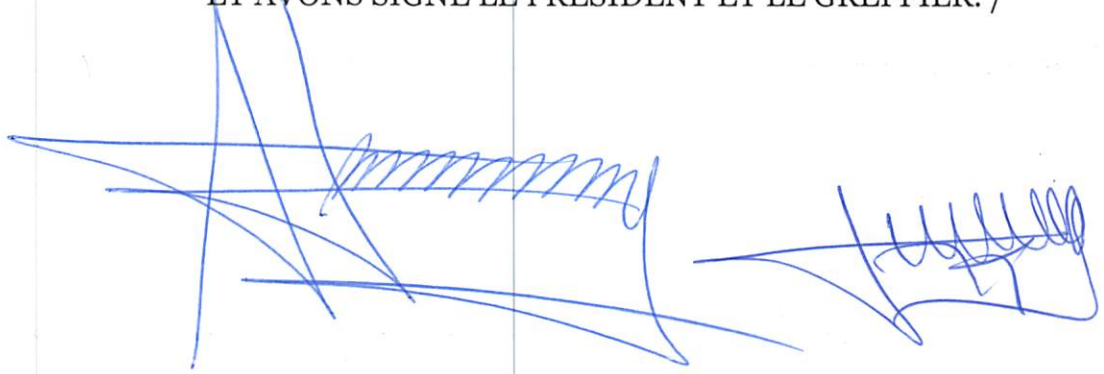
Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur AHMED KHATTRY ETHMANE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Disons n'y avoir lieu à exécution sur minute et avant enregistrement de la décision ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N° 00282700

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 AVR. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 33
N° 695 Bord. 231/43
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
