

30201F

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 28 DECEMBRE 2017

RG N°4371/17

Monsieur DAKHLALLAH Mohamad
Hamad

(Maître Didier Z. OYOUROU)
C/

Monsieur SUNNY Bernard

DECISION :

contradictoirement

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

Recevons Monsieur DAKHLALLAH Mohamad Hamad en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation des deux contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SUNNY Bernard des locaux situés à Abidjan Adjamé Mirador aux lots n°24 et 769 qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons Monsieur SUNNY Bernard aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 DECEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le vingt-huit décembre ;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge délégué 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 ;

Assisté de **Maître N'DOUA Niankon Marie-France**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 29 novembre 2017, **Monsieur DAKHLALLAH Mohamad Hamad**, propriétaire immobilier de nationalité libanaise demeurant à Abidjan-Cocody cité Sodemi, 03 BP 3406 Abidjan 03, Tél : 04 01 17 63, ayant pour conseil, **Maître Didier Z. OYOUROU**, Avocat à la Cour, a assigné **Monsieur SUNNY Bernard**, commerçant de nationalité nigériane, locataire à Abidjan Adjamé, à comparaître le 14 décembre 2017 devant la juridiction des référés de ce siège à l'effet de s'entendre :

- ordonner la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail à Monsieur SUNNY Bernard, deux locaux situés aux lots n°24 et n°769 à usage commercial sis à Abidjan Adjamé Mirador, moyennant respectivement un loyer mensuel de 80.000 F CFA et 100.000 F CFA

Que depuis 2015, le défendeur ne paie pas régulièrement le loyer afférent aux deux magasins, de sorte qu'il reste devoir 26 mois de loyers échus et impayés allant d'octobre 2015 à novembre 2017 pour le magasin du lot n°24 et 23 mois d'arriérés de loyers couvrant la période de janvier 2016 à novembre 2017 en ce qui concerne le magasin du lot n°769 ;

Que les deux mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail servies au défendeur les 29

220217 *unse oyourou*



août 2016 et 08 septembre 2016 août 2017 sont restées sans suite ;

Que le demandeur sollicite par conséquent la résiliation des deux contrats de bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur SUNNY Bernard des locaux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur SUNNY Bernard n'a pas fait valoir de moyens;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur SUNNY Bernard a été assignée à personne. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

L'action de Monsieur DAKHLALLAH Mohamad Hamad a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur DAKHLALLAH Mohamad Hamad sollicite la résiliation des deux contrats de bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur SUNNY Bernard des lieux loués au motif que celui-ci ne paie pas les loyers aux termes convenus.

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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 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. »

L'analyse du dossier révèle que les 29 août 2016 et 08 septembre 2016, le demandeur a adressé à Monsieur SUNNY Bernard, deux mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions des contrats de bail qui sont conformes aux dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant ces mises en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté puisqu'il n'a pas payé les loyers échus visés dans ces actes. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Lesdits contrats ayant prévu une clause résolutoire en cas de non-paiement d'un seul terme du loyer, Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur SUNNY Bernard des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance de référé est exécutoire par provision.

Il en résulte que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Sur les dépens

Le défendeur succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

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

Recevons Monsieur DAKHLALLAH Mohamad Hamad en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation des deux contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SUNNY Bernard des locaux situés à Abidjan Adjamé Mirador aux lots n°24 et 769 qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons Monsieur SUNNY Bernard aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;



9N° 0028 6047

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07.FEV. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 11
N° 212 Bord. 65 / 38
REQU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

