

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3577/2017

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

**-Monsieur COULIBALY
NAHOUA**

Contre/

**-Monsieur TESSOUGUE
OUMAR
-Monsieur KONE
SOULEYMANE**

DECISION :
Contradictoire

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

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

Recevons monsieur COULIBALY
NAHOUA en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de
bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de messieurs
TESSOUGUE OUMAR et KONE
SOULEYMANE des lieux loués qu'ils
occupent, tant de leur personne, de leurs
biens que de tous occupants de leur chef ;

Déboutons monsieur COULIBALY
NAHOUA de sa demande de contrainte et
de recours à la force publique ;

Disons que la demande d'exécution
provisoire est surabondante ;
Mettons les dépens à la charge des
défendeurs.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2017

**L'an deux mil dix-sept
Et le huit novembre**

Nous, **TOURE AMINATA**, Juge délégué dans les fonctions du
Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en
matière de référés ;

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 25 septembre 2017, monsieur
COULIBALY NAHOUA a fait servir assignation à messieurs
TESSOUGUE OUMAR et KONE SOULEYMANE d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux
fins d'entendre :

- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- dire que faute pour eux de le faire volontairement, ils y seront contraints par toutes voies de droit, notamment, leur expulsion forcée et au besoin avec l'assistance de la force publique ; ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

-condamner les défendeurs aux dépens ;

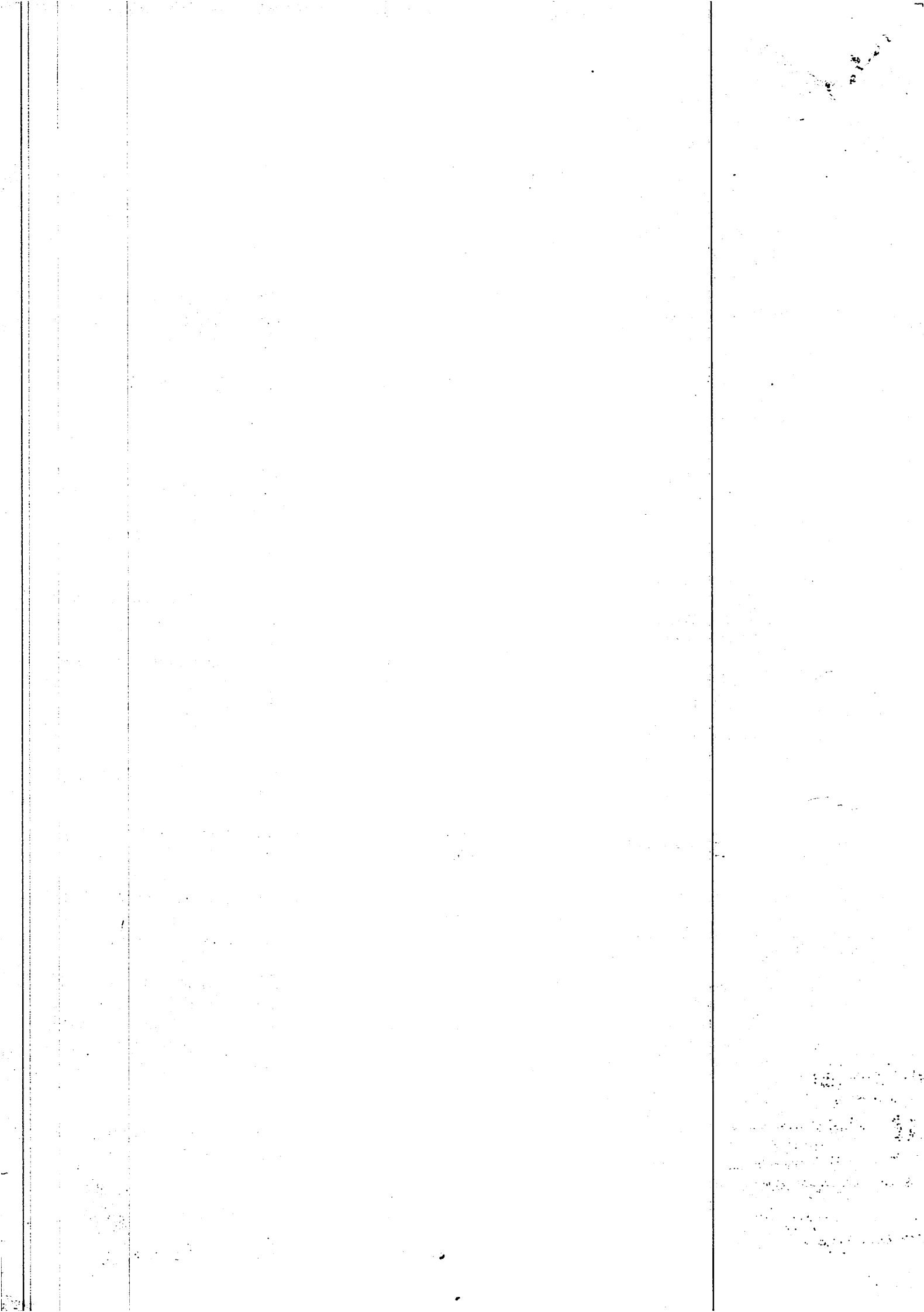
Au soutien de son action, monsieur COULIBALY NAHOUA expose qu'il est propriétaire de deux magasins sis à Adjamé gare routière, qu'il a, suivant des contrats de bail verbal à usage commercial, donnés en location à messieurs TESSOUGUE OUMAR et KONE SOULEYMANE, moyennant des loyers mensuels respectifs de 110.000 FCFA et 70.000 FCFA ;

Toutefois, faute de payer régulièrement les loyers depuis des mois, monsieur TESSOUGUE OUMAR reste lui devoir la somme de 990.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés allant de février 2017 à octobre 2017, tandis que KONE SOULEYMANE lui doit 420.000 FCFA au titre des loyers de mai 2017 à octobre 2017 ;

Malgré des réclamations amiables et des mises en demeure en dates des 3 juillet 2017 et 8 août 2017, les locataires ne se sont pas exécutés ;

Le demandeur ajoute que le défaut de paiement des loyers qui

28 11 17 Co Coulibaly



lui cause un préjudice, constitue une violation des conditions du bail et est une cause de sa résiliation ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés, la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Monsieur COULIBALY NAHOUA demande l'exécution provisoire de la décision ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont été assignés à personne ;
Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant 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

Le demandeur sollicite la résiliation des contrats de bail liant les parties et l'expulsion des défendeurs des lieux loués ;

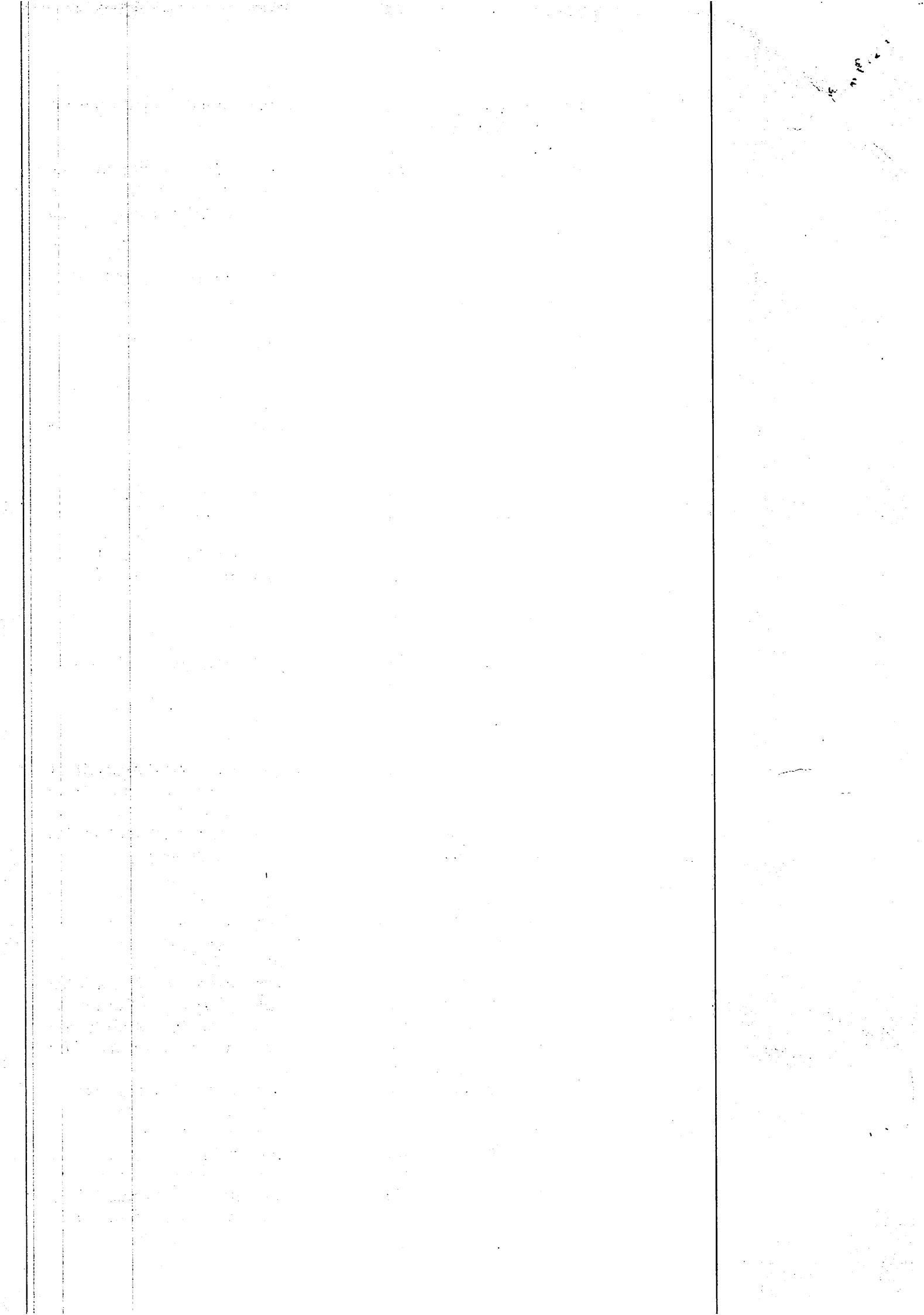
L'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

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. » ;

En l'espèce, il n'est point contesté que les locataires n'exécutent pas leurs obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'ils accumulent à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme résultant des pièces produites, notamment les procès-verbaux d'huissier en dates des 3 juillet 2017 et 8 août 2017, que le demandeur s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure les défendeurs d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, les défendeurs ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

Le non-paiement des loyers est une violation des obligations contractuelles et une cause de résiliation du bail ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de messieurs TESSOUGUE OUMAR et KONE SOULEYMANE des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur le recours à la force publique

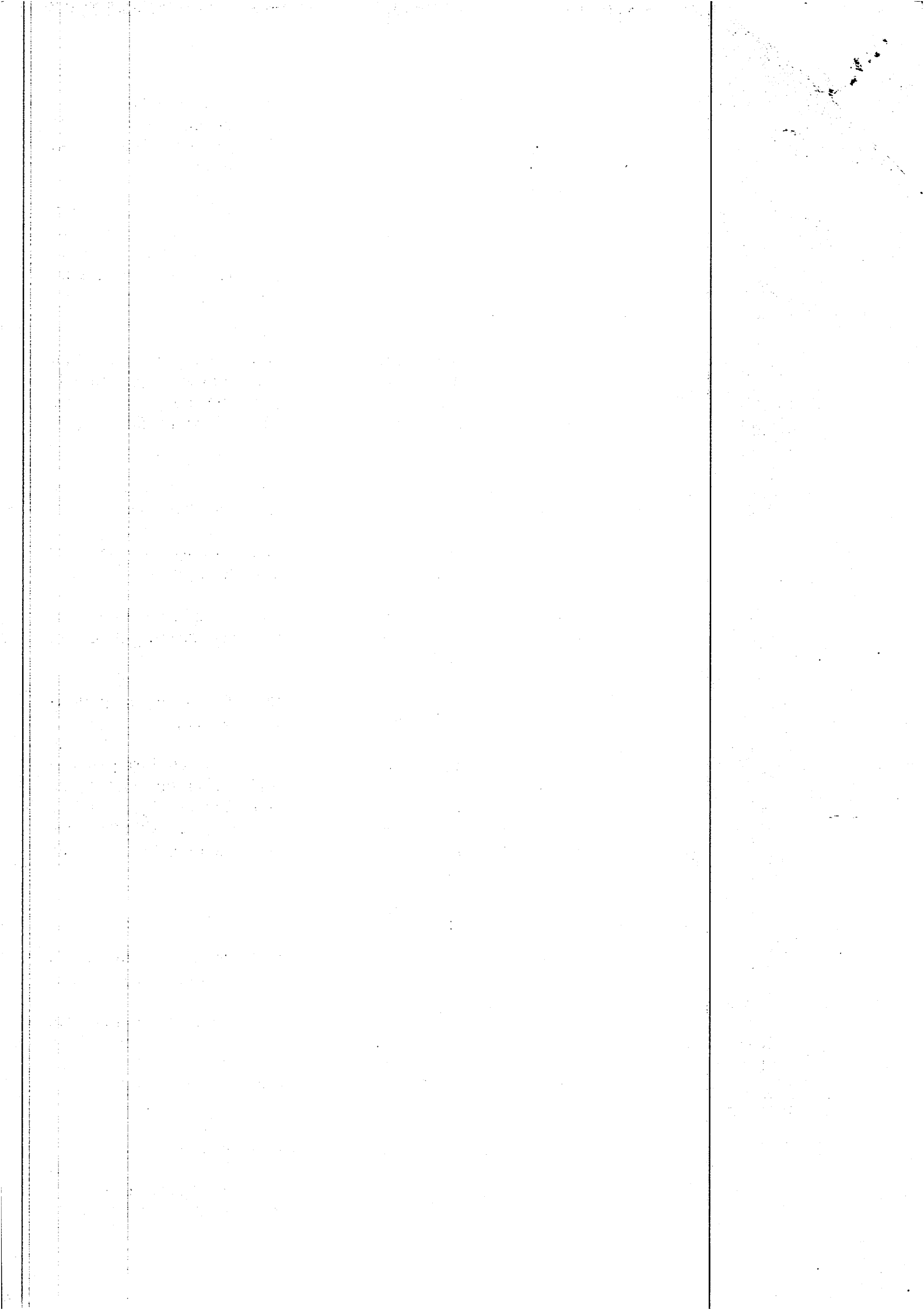
Le demandeur sollicite que les défendeurs soient contraints à l'expulsion par toutes voies de droit, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Il y a cependant lieu d'indiquer que la résistance des défendeurs à l'exécution de la présente décision, qui ne leur a même pas encore été signifiée, ne peut être présumée ;

En l'absence de preuve d'une telle résistance, il y a donc lieu de rejeter cette demande ;

Sur la demande d'exécution provisoire

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 dans la présente cause est surabondante ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant, il sied de leur faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 COULIBALY NAHOUA en son action ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de messieurs TESSOUGUE OUMAR et KONE SOULEYMANE des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Déboutons monsieur COULIBALY NAHOUA de sa demande de contrainte et de recours à la force publique ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge des défendeurs.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

9N' 00 28 60 96

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 21 NOV 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 96
N° 2076 800 584 57

RECU : Dix huit mille francs

Le Chef de Bureau, de
l'Enregistrement et du Timbre

11 00 18 33 22

1000 1000 1000