3000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1172/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

-Madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID

MAITRE AYEPO VINCENT

Contre/

-Monsieur GLOGAN AMA

DECISION :
Défaut

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

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

Recevons madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur GLOGAN AMA des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 4 AVRIL 2018

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

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

Assisté de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 21 mars 2018, madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID a fait servir assignation à monsieur GLOGAN AMA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

-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 ;
-dire que faute par lui de le faire volontairement, il y sera contraint par tous les voies et moyens de droit, notamment avec l'assistance de la force publique ;

Au soutien de son action, madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID expose qu'elle a donné en location à monsieur GLOGAN AMA suivant un bail à usage commercial, un magasin sis à Koumassi, moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA ;

Faute de payer régulièrement ses loyers depuis des mois, monsieur GLOGAN AMA reste lui devoir les loyers de septembre 2017 à février 2018 ;

Malgré des réclamations amiables et une mise en demeure en date du 16 février 2018, le locataire ne s'est pas exécuté ;

La demanderesse ajoute que le défaut de paiement des loyers qui lui cause un préjudice, constitue une violation des conditions du bail et est une cause de sa résiliation ;

Elle sollicite donc de la juridiction des référés, la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID 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 ni été assigné à personne ni conclu ;

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

Sur les demandes de résiliation de bail et d'expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion du défendeur 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 le preneur, en la personne de monsieur GLOGAN AMA, n'exécute pas ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'il accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme résultant des pièces produites, notamment le procès-verbal d'huissier en date du 16 février 2018, que la demanderesse s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, le locataire ne s'est pas exécuté et reste 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 du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur GLOGAN AMA des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'intervention de la force publique

La demanderesse sollicite que le défendeur soit contraint au besoin avec l'assistance de la force publique ;
Toutefois, l'intervention de la force publique ne s'avèrera nécessaire qu'en cas de résistance injustifiée du défendeur à l'exécution de la présente décision ;
Cette résistance, s'agissant d'une décision qui n'a même pas encore été signifiée, ne pouvant être présumée, il y a lieu de rejeter cette demande ;

Sur les dépens

La défenderesse 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 madame ZEMORRI IBTISSAM épouse SAID en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur GLOGAN AMA des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N° 00282700

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 38
N° 695 Bord. 231/20
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre