

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 08/06/ 2018

RG N° 2032/2018

Affaire :

Monsieur SIABA DIOMANDE

C/

Monsieur KOUASSI YAO JEROME

**DECISION**

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

Déclarons recevable l'action de Monsieur SIABA DIOMANDE ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur KOUASSI YAO JEROME des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Déboutons Monsieur SIABA DIOMANDE de sa demande d'exécution sur minute et avant enregistrement de la décision ;

Condamnons Monsieur KOUASSI YAO JEROME aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 08 JUIN 2018**

L'an deux mil dix-huit;  
Et le huit juin ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, juge délégué dans les fonctions de président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière des référés 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 en date du 29 mai 2018, **Monsieur SIABA DIOMANDE** né le 1<sup>er</sup> janvier 1956 à MAN, de nationalité Ivoirienne, Conseiller à l'Ambassade de la République de Côte d'Ivoire près la République Française, demeurant à Paris, a assigné **Monsieur KOUASSI YAO JEROME**, né le 05 mars 1957 à ABE-KOUADIOKRO BOTRO de nationalité Ivoirienne, Enseignant-Chercheur, Cel : 07887111/77 261027, domicilié à Cocody, exerçant sous les dénominations : « Université Nouvelle de Côte d'Ivoire (UNCI) et l'institut Universitaire et Technologie (IUT) », sis à Cocody-Angré 7ème tranche face à la pharmacie de la 7ème tranche, à comparaître le 1<sup>er</sup> juin 2018, devant la juridiction de référé de céans pour s'entendre :

- ordonner l'expulsion de Monsieur KOUASSI Yao Jérôme, de la villa- duplex qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que tout occupant de son chef, pour non-paiement de loyers ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours, sans caution même par défaut et avant enregistrement.
- condamner le défendeur aux entiers dépens ;

Monsieur SIABA DIOMANDE explique au soutien de son action qu'il a donné en location à usage professionnel à Monsieur KOUAME Yao Jérôme, sa villa-duplex sise à Cocody Deux-Plateaux 7ème tranche moyennant un loyer mensuel initial de 900.000 F CFA révisé à 1.000.000 FCFA ;

Il indique que le défendeur ne paie pas convenablement ses loyers de sorte qu'il reste devoir à ce jour, la somme de trente-un millions sept cent cinquante mille (31.750.000)



francs CFA représentant le montant des arriérés de loyers dus et impayés des années 2016-2017 et 2017-2018, tels que consignés dans le corps de l'engagement daté du 09 mars 2018 ;

Il déclare qu'en date du 26 avril 2018, il lui a notifié une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, laquelle est restée sans suite ;

Cette situation, dit-il lui cause un préjudice financier qui s'aggrave chaque année et qu'il convient de faire cesser en prononçant la résiliation du contrat de bail les liant et l'expulsion pure et simple de Monsieur KOUASSI Yao Jérôme de la villa-duplex qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que tout occupant de son chef;

Monsieur KOUASSI Yao Jérôme n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur KOUASSI Yao Jérôme agissant sous la dénomination commerciale « Université Nouvelle de Côte d'Ivoire (UNCI) et l'Institut Universitaire et Technologie (IUT) » a reçu l'exploit d'assignation aux lieux loués, lui servant de local professionnel ;

Il convient en conséquence de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de Monsieur SIABA DIOMANDE a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ; il convient de la recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur les demandes en résiliation et en expulsion**

Monsieur SIABA DIOMANDE sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à Monsieur KOUASSI Yao Jérôme et son expulsion des lieux occupés au motif que celui-ci ne paye 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.* »

En l'espèce, il est acquis aux débats que Monsieur KOUASSI Yao Jérôme n'a pas exécuté ses 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 établi comme résultant des pièces du dossier notamment du procès-verbal d'huissier en date du 26 avril 2018, que Monsieur SIABA Diomandé a adressé à Monsieur KOUASSI Yao Jérôme une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Il est également non moins constant que le défendeur, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 susvisé et de la clause résolutoire prévue à l'article 24 du contrat de bail liant les parties de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur KOUASSI Yao Jérôme des lieux

gt

loués, 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**

Aux termes de l'article 227 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *Dans le cas d'extrême urgence, le juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement* » ;

En l'espèce Monsieur SIABA Diomandé ne rapporte pas la preuve de l'extrême urgence pouvant justifier une exécution sur minute et avant enregistrement de la présente décision ; il convient lieu de rejeter cette demande ;

L'ordonnance des référés est, aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, exécutoire par provision ;

Il en résulte que la demande faite en ce sens est surabondante ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombe ; il convient de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclarons recevable l'action de Monsieur SIABA DIOMANDE ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur KOUASSI YAO JEROME des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Déboutons Monsieur SIABA DIOMANDE de sa demande d'exécution sur minute et avant enregistrement de la

GL

décision ;

Condamnons Monsieur KOUASSI YAO JEROME aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .

   
n° 00282719

O.F. : 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ... 02 JUIL. 2018 ...  
REGISTRE A. Vol. ... 144 F° ... 50  
N° ... 1056 Bord. ... 362 ... 82  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

