30000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1171/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

Madame DE GONZAGUE GERMAINE
(Le Cabinet DAKO & GUEU)

Contre/

Monsieur SAMER ABOUEID

DECISION :
Contradictoire

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

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

Recevons Madame DE GONZAGUE GERMAINE en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SAMER ABOUEID des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 AVRIL 2018

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

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 ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 20 Mars 2018, Madame DE GONZAGUE GERMAINE a fait servir assignation à Monsieur SAMER ABOUEID 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 ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance ;
- 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 DE GONZAGUE GERMAINE expose qu'elle est propriétaire d'un magasin qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Monsieur SAMER ABOUEID, moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA ;

Cependant, celui-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'il reste lui devoir quatre mois de loyers échus et impayés couvrant la période de Novembre 2017 à Février 2018 ;

17 5518

que de tous occupants de son chef ;

Déboutons la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

Elle indique que le non-paiement de ces loyers échus lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Elle fait noter qu'il a fait servir à Monsieur SAMER ABOUEID une mise en demeure en date du 11 Janvier 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle sollicite 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 SAMER ABOUEID n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à personne ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Madame DE GONZAGUE GERMAINE 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 112 alinéa 1er de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

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. » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que Monsieur SAMER ABOUEID qui occupe l'appartement appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'il reste lui devoir quatre mois de loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 11 Janvier 2018, produite, que la demanderesse 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 SAMER ABOUEID, locataire du local appartenant à Madame DE GONZAGUE GERMAINE ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers 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 SAMER ABOUEID du local loué 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

Le défendeur succombant, il sied de lui 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 Madame DE GONZAGUE GERMAINE en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SAMER ABOUEID 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. 164 F° 33
N° 695 Bord. 23/19
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre