



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 06/06/2018

RG N°1937/2018

Affaire :
MONSIEUR COULIBALY MOHAMED

Contre

MONSIEUR AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS

DECISION

DEFAULT

Déclarons recevable l'action de monsieur
COULIBALY MOHAMED ;
L'y disons bien fondée ;
Prononçons la résiliation du contrat de bail à usage
professionnel le liant au défendeur ;
Ordonnons l'expulsion de monsieur AKO LATH
ARISTIDE DOUGLAS exerçant sous la dénomination
commerciale de l'entreprise individuelle TRADE
EXPORT dite T.E des lieux qu'il occupe tant de sa
personne de ses biens que de tout occupant de son
chef ;
Condamnons le défendeur aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU SIX JUIN 2018

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

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président,
déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de
Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en
notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de Maître GOULIZAN KOUAME BI VIVIEN
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 22 mai 2018, monsieur
COULIBALY MOHAMED a fait servir assignation à
Monsieur AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS exerçant sous
la dénomination commerciale de l'entreprise individuelle
TRADE EXPORT dite T.E , d'avoir à comparaître le 30 mai
2018 par devant le Président du Tribunal de commerce
d'Abidjan statuant en matière de référés expulsion, aux
fins de voir prononcer la résiliation du bail le liant au
défendeur et ordonner en conséquence son expulsion des
lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de
tout occupant de son chef ;

Monsieur COULIBALY MOHAMED est propriétaire d'un
bien immobilier sis à Abidjan Treichville quartier France –
Amérique, Avenue 20, rue 17, lot 466 ;

Suivant un contrat de bail à usage professionnel, il loue
l'un de ses locaux à monsieur AKO LATH ARISTIDE
DOUGLAS pour y exercer son activité professionnel de
transit moyennant un loyer mensuel de cent mille
(100.000) francs CFA payable d'avance le premier de
chaque mois ;

Depuis le mois de décembre 2017, le preneur ne
s'acquitte pas régulièrement de son loyer de sorte qu'il

reste devoir au bailleur la somme de cinq cent mille ((500.000) francs CFA représentant cinq (5) mois de loyers échus et impayés correspondant aux mois de janvier, février, mars, avril et mai 2018 ;

Pis, le locataire a sous-loué le local à une tierce personne, un certain AMANI BARTHELEMY, sans l'autorisation préalable du bailleur ;

La mise en demeure servie au preneur par exploit en date du 20 avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, est demeurée sans suite ;

En application des articles 112 et 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qu'il cite, monsieur COULIBALY MOHAMED sollicite de la juridiction de céans, faire droit à sa demande ;

Le défendeur n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS n'a pas été assigné en sa personne ;

Sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;

Il y a lieu de rendre une ordonnance de défaut ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur COULIBALY MOHAMED a été initiée dans les conditions de forme et de délais prescrites par la loi ;

Il convient de la déclarer recevable ;

SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Madame COULIBALY MOHAMED sollicite de la juridiction de céans, prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant à monsieur AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS et ordonner son expulsion des lieux

qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef » ;

Il ressort de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par le texte susvisé sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscitée ;

Lorsque ces conditions sont réunies, la juridiction saisie prononce la résiliation du bail liant les parties et ordonne en conséquence l'expulsion du locataire indélicat des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier que monsieur AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS, locataire de monsieur COULIBALY MOHAMED, ne s'acquitte pas régulièrement de son loyer, si bien qu'il reste lui devoir la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA représentant cinq mois de loyers échus et impayés de la période allant de janvier à mai 2018 ;

En outre, le preneur a sous-loué le local à une tierce personne sans son autorisation préalable en violation de leur contrat de bail ;

Il est constant que la mise en demeure que monsieur COULIBALY MOHAMED a fait servir au locataire indélicat, est demeurée infructueuse ;

Dès lors, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général cité ci –dessus sont réunies en l'espèce ;

Il sied de prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties et d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

SUR LES DEPENS

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de monsieur AKO LATH ARISTIDE DOUGLAS exerçant sous la dénomination commerciale de l'entreprise individuelle TRADE EXPORT dite E.T, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de monsieur COULIBALY

MOHAMED ;
L'y disons bien fondé ;
Prononçons la résiliation du bail à usage professionnel le
liant au défendeur ;
Ordonnons l'expulsion de monsieur AKO LATH ARISTIDE
DOUGLAS exerçant sous la dénomination commerciale de
l'entreprise TRADE EXPORT dite T.E des lieux qu'il
occupe, tant de sa personne de ses biens que de tout
occupant de son chef ;

Condamnons le défendeur aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé 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.J. Vol. 44 F° 50
N° 1056 Bord 364 74
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Dom. de
l'Enregistrement et du Timbre

