

SNR/KD
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3999/2024

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

N°1485/2024

Du 26/11/2024

Affaire :

Monsieur KOUAMELAN BARTHELEMY

(Maître N'GUETTA N.J. GERARD)

Contre

Monsieur KOKPA SEUMGA

DECISION :

CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais, dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons Monsieur KOUAMELAN Barthelemy en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel du 20 octobre 2021, conclu entre les parties ;

En conséquence, ordonnons l'expulsion de Monsieur KOKPA Seumga du magasin à usage commercial sis à KOUMASSI, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons la demande en exécution provisoire surabondante ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur KOKPA Seumga.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26
NOVEMBRE 2024**

L'an deux mil vingt-Quatre ;

Et le vingt-six novembre ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Juge délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance **Maître YAO AFFOUE YOLANDE EPSE DOHOULOU**, Greffier ;

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

Monsieur KOUAMELAN BARTHELEMY, représenté par madame KOUAMELAN ISTELE épouse AKA, demeurant à Grand-Bassam ;

Lequel ayant pour conseil, **Maître N'GUETTA N.J. GERARD**, Avocat à la Cour, y demeurant 55 blvd Clozel, 16 BP 666 Abidjan 16, immeuble SCI LA RESERVE sis face palais de justice d'Abidjan-Plateau, téléphones : 20 22 02 61/ 20 22 02 63, CC N° 92 064 62 R ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et

Monsieur KOKPA SEUMGA, majeur, domicilié à Koumassi Remblais, tel : 01 01 89 58 02 ;
Comparant et concluant en personne ;

Défendeur ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 25 octobre 2024, Monsieur KOUAMELAN Barthelemy a assigné Monsieur KOKPA Seumga, d'avoir à comparaître le 05 novembre 2024 devant la Juridiction de Céans pour entendre ;

- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion de Monsieur KOKPA Seumga des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Le condamner en fin aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 20 octobre 2021, il a donné à bail à Monsieur KOKPA Seumga, un magasin à usage commercial sis à KOUMASSI, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 200.000FCFA ;

Il relève que faute de se conformer à ses obligations locatives, le défendeur reste lui devoir la somme de 3.400.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de juillet 2023 à novembre 2024, ce, en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui servie, le 23 septembre 2024 ;

Il sollicite qu'il plaise, en conséquence, au juge des référés constater la résiliation du bail consenti au défendeur, et ordonner son expulsion des lieux loués ;

Assignée à personne, le défendeur n'a pas comparu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOKPA Seumga a été assigné à personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur KOUAMELAN Barthelemy a été introduite conformément aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande en expulsion du locataire

Monsieur KOUAMELAN Barthelemy sollicite que la résiliation du bail à usage professionnel le liant à Monsieur KOKPA Seumga soit prononcée, et que celui-ci soit

expulsé des lieux loués, au motif qu'il ne respecte pas son obligation de paiement des loyers ;

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le 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* » ;

Il ressort de cette disposition qu'en présence d'une clause de résiliation de plein droit insérée dans le contrat de bail, le juge des référés constate la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du preneur qui ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;

L'analyse des pièces du dossier révèle que suivant contrat bail à usage professionnel en date du 20 octobre 2021, Monsieur KOUAMELAN Barthelemy a donné en location à Monsieur KOKPA Seumga, un magasin à usage commercial sis à KOUMASSI, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 200.000FCFA ;

Suivant l'article 22 dudit contrat portant clause résolutoire, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou d'exécution parfaite d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le contrat de bail sera résilié de plein droit ;

Il est non moins constant, comme ressortant de l'exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en date du 23 septembre 2024, que Monsieur KOKPA Seumga ne s'est pas acquitté de son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'il reste devoir à Monsieur KOUAMELAN Barthelemy la somme de

3.400.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de juillet 2023 à novembre 2024 ;

Alors même que l'exploit de mise en demeure suscité a imparti à Monsieur KOKPA Seumga, un délai d'un (01) mois en vue d'avoir à s'acquitter de son obligation de paiement des loyers, il est établi que ce dernier n'a pas respecté son obligation, depuis cette date jusqu'à la saisine de la juridiction de céans ;

Il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail à usage professionnel conclu entre les parties, conformément à l'article 133 précité ;

Monsieur KOKPA Seumga n'ayant plus aucun droit de se maintenir dans les locaux, il sied donc d'ordonner son expulsion du magasin à usage commercial sis à KOUMASSI, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande en exécution provisoire

Monsieur KOUAMELAN Barthelemy sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Cependant, en application de l'article 227 du Code de procédure civile, commerciale et administrative, les décisions du juge des référés sont exécutoires par provision ;

Il sied de dire la présente demande surabondante ;

Sur les dépens

Monsieur KOKPA Seumga succombant, il supportera les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais, dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons Monsieur KOUAMELAN Barthelemy en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel du 20 octobre 2021, conclu entre les parties ;

En conséquence, ordonnons l'expulsion de Monsieur KOKPA Seumga du magasin à usage commercial sis à

KOUMASSI, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Disons la demande en exécution provisoire surabondante ;
Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur KOKPA Seumga.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.