

3000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

DU 03/12/ 2018

RG N° 3803/2018

Affaire :

Madame OKEI épouse BEDA LOUISE

C/

LA SOCIETE TURIVO SARL

DECISION  
CONTRADICTOIRE

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

Déclarons recevable l'action de madame OKEI épouse BEDA LOUISE ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société TURIVO SARL de la villa sis à Abidjan Cocody Angré Star 11, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la société TURIVO SARL aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 03 DECEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit;

Et le trois Décembre ;

Nous, **KOUASSI AMENAN épouse DJINPHIE**, 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 ;

Assisté de **Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 18 octobre 2018, madame OKEI épouse BEDA LOUISE, née le 04 janvier 1956 à Bacon (Akoupé), de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, domiciliée à Abidjan-Cocody Angré Star 5, ayant pour conseil Maître ALAIN KOFFI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a assigné la société TURIVO, SARL, société de formation, dont le siège sociale est situé à Abidjan, Tél : 07 98 97 60, représentée par son gérant, mademoiselle BOSSOMKI KOSSIA MARIE CLAUTILDE, locataire chez la requérante Abidjan-Cocody Angré Star 11, villa 57, à comparaître, le 30 octobre 2018 devant la juridiction de référé de céans pour s'entendre :

- déclarer recevable en son action ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la société TURIVO SARL et ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner la société TURIVI SARL aux dépens ;

A l'appui de son action, madame OKEI épouse BEDA LOUISE expose que suivant un contrat de bail commercial, elle a donné à bail à la société TURIVO SARL, un magasin sis à Abidjan Cocody Angré Star 11, villa 57, moyennant un loyer mensuel de cinq cent cinquante mille (550.000) francs CFA ;

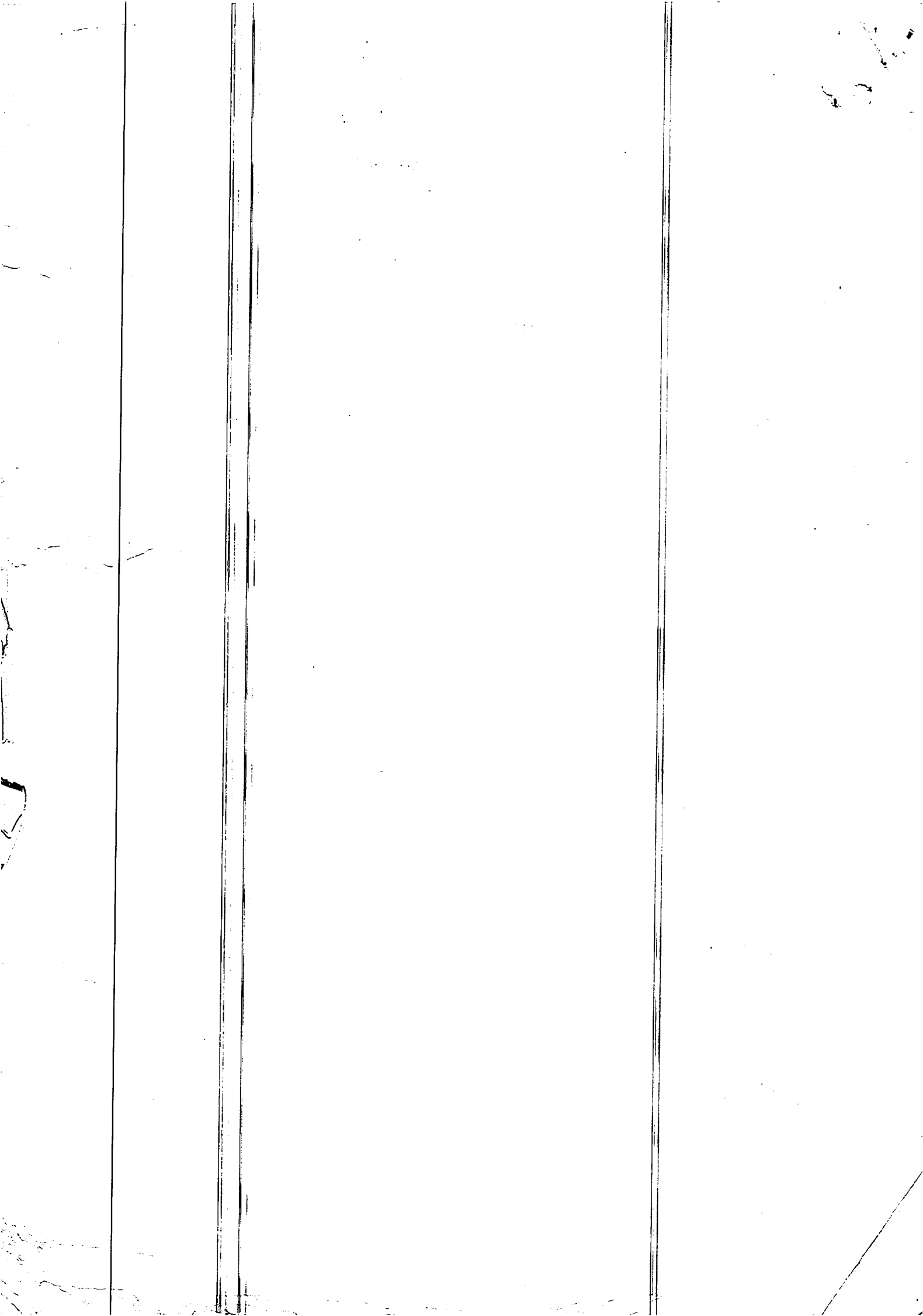
Elle indique que la défenderesse n'exécute pas régulièrement ses obligations locatives consistant au paiement des loyers, de sorte qu'il lui reste devoir la somme de deux millions sept cent cinquante mille (2.750.000) francs CFA, représentant cinq (05) mois de loyers échus et impayés allant de juin 2018 à fin octobre 2018 ;

Elle ajoute qu'en dépit des nombreuses démarches amiables et de la mise en demeure à lui adressée d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, la société TURIVO SARL n'a pas honoré ses



260313 am Okei

GT



engagements contractuels ;

Pour la demanderesse le non-paiement des loyers a pour conséquence la résiliation du bail ; que c'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La société TURIVO SARL n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société TURIVO SARL a été assignée à son siège social ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

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

L'action a été initiée selon les forme et délai prescrits ; il sied de la recevoir ;

### **AU FOND**

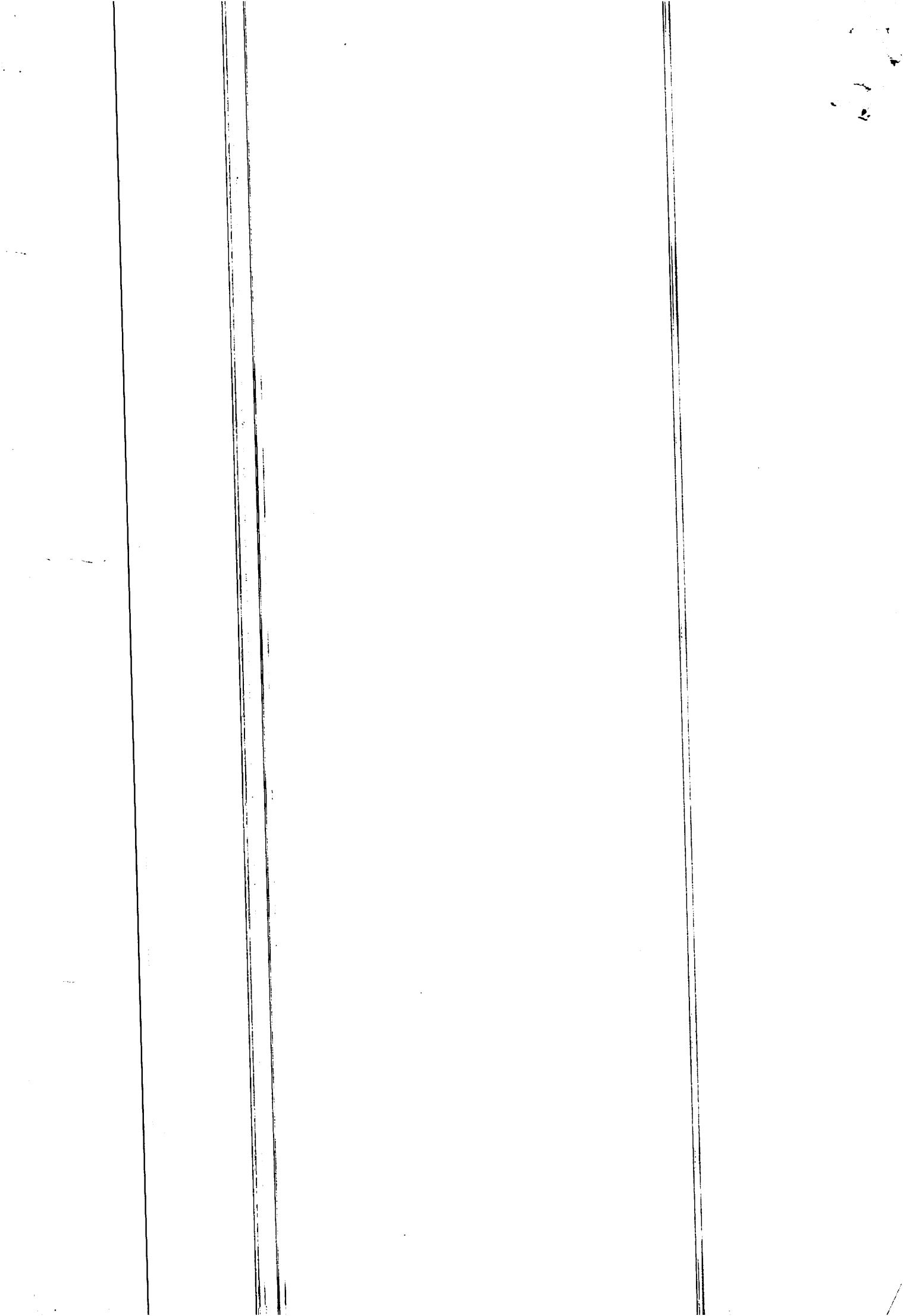
#### **Sur les demandes en résiliation du contrat de bail et en expulsion**

Madame OKEI épouse BEDA LOUISE sollicite la résiliation du bail le liant au défendeur et l'expulsion de celui-ci des lieux loués au motif qu'il ne paye pas le loyer convenu ;

L'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *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 dudit acte uniforme précise 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 statuera 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 acquis aux débats que la société TURIVO SARL 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'elle accumule 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 17 septembre 2018, que madame OKEI épouse BEDA LOUISE a adressé à la défenderesse 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 la défenderesse, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas acquittée 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 5.3 du contrat de bail liant les parties de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner conséquemment l'expulsion de la société TURIVO SARL des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

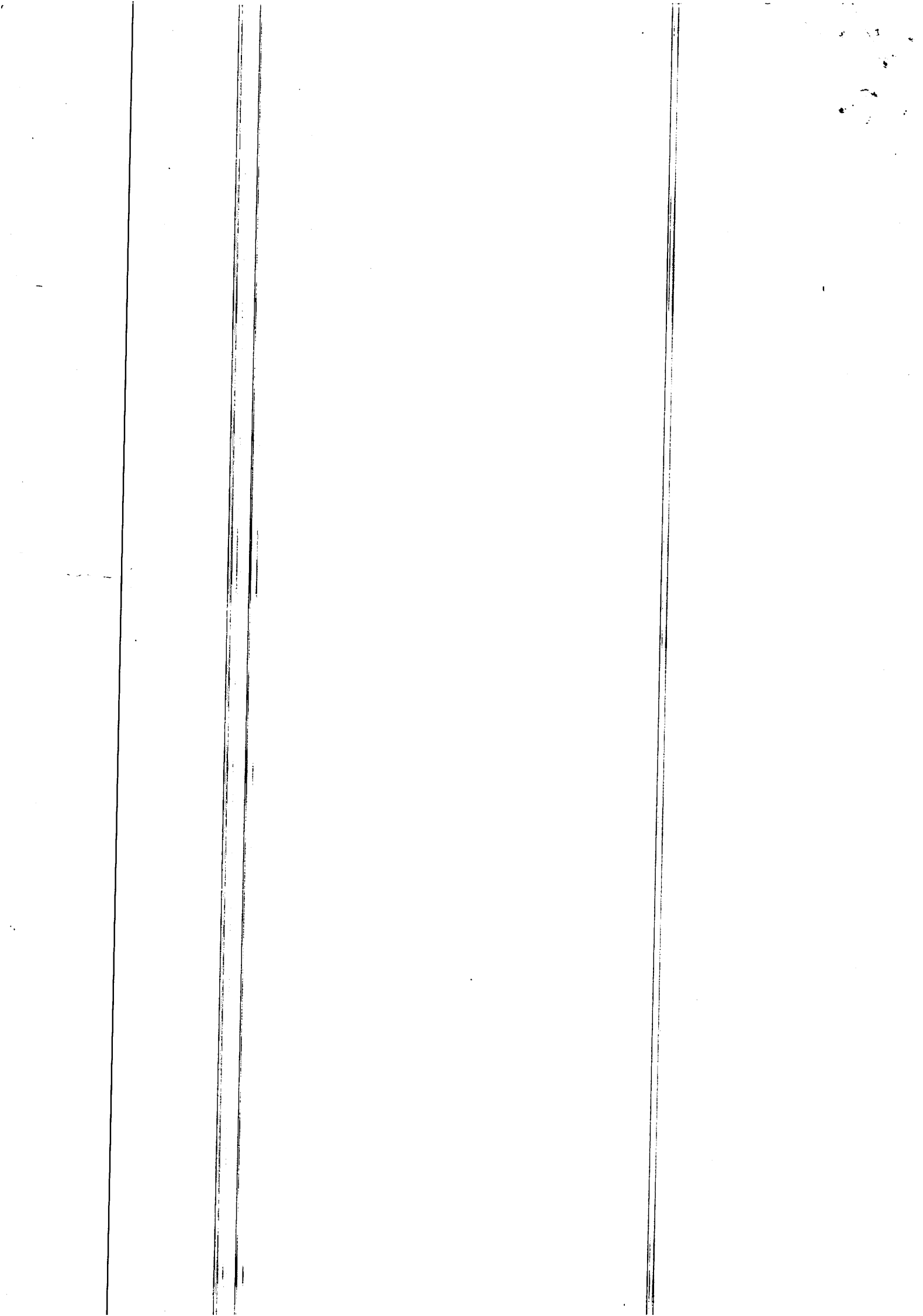
#### **Sur les dépens**

La société TURIVO SARL succombe; il convient de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

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





Déclarons recevable l'action de madame OKEI épouse BEDA LOUISE ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société TURIVO SARL de la villa sis à Abidjan Cocody Angré Star 11, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la société TURIVO SARL aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .

NS0028 2774



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 10 JAN 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 43 F° 95  
N° 43 Bord 95

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



