REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1163/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

La SCI LES RESIDENCES EHOULES

(Me KAH Jeanne d'Arc)

Contre

La société OZI GROUP

DECISION

CONTRADICTOIRE

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

Déclarons la SCI LES RESIDENCES EHOULES recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société OZI GROUP des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire est de droit ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société OZI GROUP ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 06 AVRIL 2018

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

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 15 Mars 2018 de Maître N'DA Ezoa Coco Nathalie, Huissier de Justice à Yopougon, la SCI LES RESIDENCES EHOULES a servi assignation à la société OZI GROUP d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 23 Mars 2018 aux fins d'entendre ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, la SCI LES RESIDENCES EHOULES expose qu'elle a consenti un bail à usage commercial à la société OZI GROUP portant sur un local sis à Abidjan Yopougon Complexe, moyennant un loyer mensuel de 150.000 F CFA ;

Elle ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 600.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés allant de Décembre 2017 à Mars 2018 ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-elle, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servi le 25 Janvier 2018, elle ne s'est pas exécutée ;

Aussi, sollicite-t-elle la résiliation du bail la liant à la défenderesse et son expulsion du local qu'elle occupe ;

La société OZI GROUP n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société OZI GROUP a été assignée à son siège social ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SCI LES RESIDENCES EHOULES a été introduite selon les forme et délai prescrits par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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, le preneur, qu'est la société OZI GROUP, ne rapporte pas la preuve qu'elle a exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers de sorte qu'elle reste devoir plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment l'exploit d'huissier en date du 25 Janvier 2018, que la demanderesse à la présente action, la SCI LES RESIDENCES EHOULES, s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure la défenderesse d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, la société OZI GROUP ne s'est pas exécutée, de sorte qu'elle reste devoir les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément à l'article 133 ci-dessus visé, il convient de prononcer la résiliation du bail commercial liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la société OZI GROUP des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

La SCI LES RESIDENCES EHOULES sollicite que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 227 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « l'ordonnance de référé est exécutoire par provision ...» ;

Il s'induit des dispositions de ce texte, que l'exécution provisoire est de droit ;

Il convient de dire que ce chef de demande est sans objet puisqu'il n'est pas nécessaire de la prononcer expressément ;

<u>Sur les dépens</u>

La société OZI GROUP succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

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, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons la SCI LES RESIDENCES EHOULES recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du bail commercial liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société OZI GROUP des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire est de droit ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société OZI GROUP ;

Et avons signé avec le Greffier.

N°0028 2700

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 33
N° 695 Bord. 22/44
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre