

30/170

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES
DU 14 AOÛT 2019

RG N° 2567/2019

La Société Civile
Immobilière GERO, dite SCI
GERO
(Cabinet d'Avocats Ouattara
et Associés)

C/
La société Idéal Carrelage
dite IC Sarl

DECISION:

Contradictoire

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 l'action de la Société Civile
Immobilière GERO dite SCI GERO
recevable ;
L'y disons bien fondée ;
Constatons la résiliation du bail à usage
professionnel qui la lie à la société Idéal
Carrelage dite IC Sarl ;
Ordonnons l'expulsion de cette dernière
du local sis à Treichville quartier France
Amérique, avenue 21 rue 6 Bar, lot 20
formant le titre foncier N°1872, qu'elle
occupe, tant de sa personne, de ses
biens, que de tout occupant de son chef ;
Mettons les dépens à la charge de la
société Idéal Carrelage dite IC Sarl ;
Ainsi fait, jugé et prononcé
publiquement les jours, mois et an que
dessus.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOÛT 2019

L'an deux mil dix-neuf
Et le quatorze août

Nous, Koffi Yao, 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 Kodjané Marie-Laure épouse Nanou,
Greffière ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier de justice en date du 05 juillet
2019, la Société Civile Immobilière GERO, dite SCI
GERO, au capital de 1.000.000 FCFA, sise à Treichville
Zone 3, 26 BP 1400 Abidjan 26, agissant aux diligences
de Monsieur Fakhoury Georges, représentée par le
Cabinet d'Avocats Ouattara et Associés, a assigné la
société Idéal Carrelage dite IC Sarl, sise à Treichville
quartier France Amérique, 05 BP 568 Abidjan 05, à
comparaître le 17 juillet 2019 devant le Président du
tribunal de commerce, statuant en matière de référé, aux
fins de résiliation de bail et expulsion ;

Elle expose que suivant contrat de bail à usage
professionnel prenant effet à compter du 1^{er} janvier
2010, elle a donné son local sis à Treichville quartier
France Amérique, avenue 21 rue 6 Bar, lot 20 formant le
titre foncier N°1872, à la société Idéal Carrelage,
moyennant un loyer mensuel initial de 1.000.000 FCFA
révisé depuis janvier 2019 à 1.150.000 FCFA, payable
par trimestre, au plus tard le 05 du premier mois de
chaque trimestre ;

Elle ajoute que faute de s'acquitter régulièrement des
loyers, la défenderesse reste lui devoir la somme totale
de 18.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et
impayés, encore en souffrance, en dépit d'une mise en
demeure servie le 10/12/2018 ;

Pour sanctionner ce manquement à son obligation
contractuelle, elle dit solliciter la résiliation du bail,
l'expulsion de l'occupante des lieux, tant de sa personne,
de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse assignée à son siège social n'a ni
comparu, ni conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu connaissance de la procédure ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité



04/019
Ann

1
Ouattara
x An

L'action de la SCI GERO est respectueuse des exigences légales de forme et de délais ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

La SCI GERO sollicite la résiliation du contrat de bail à usage professionnel qui la lie à la société IC Sarl pour non-paiement de loyers, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme de l'Ohada 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 » ;

Il s'infère de l'alinéa 4 de cette disposition que lorsque le contrat de bail dont la résiliation est poursuivie a prévu une clause résolutoire de plein droit, le juge des référés dont la compétence se trouve liée, 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 une mise en demeure ;

En l'espèce, il est stipulé au contrat de bail écrit liant les parties qu'« à défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au

bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un(1) mois après une mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause demeurée sans effet pendant ce délai ...» ;

Par ailleurs, il est constant et non contesté que la défenderesse doit plusieurs mois d'arriérés de loyers encore en souffrance, malgré une mise en demeure conforme à l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé, servie depuis le 02/05/2019 ;

Or, selon l'article 112 de l'Acte uniforme de l'Ohada susvisé, « *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur...* » ;

Il s'ensuit que c'est à bon droit que la demanderesse sollicite la résiliation du contrat qui la lie à la société IC Sarl, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Il y a lieu de faire droit à ces demandes ;

Sur les dépens

La société IC Sarl succombe et doit supporter les dépens ;

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 l'action de la Société Civile Immobilière GERO dite SCI GERO recevable ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail à usage professionnel qui la lie à la société Idéal Carrelage dite IC Sarl ;

Ordonnons l'expulsion de cette dernière du local sis à Treichville quartier France Amérique, avenue 21 rue 6 Bar, lot 20 formant le titre foncier N°1872, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la société Idéal Carrelage dite IC Sarl ;

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

Et avons signé avec le Greffier.

N° 033 9763

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

16 SEP 2019

REGISTRE A. J. Vol. 45 F. 69
N° 1440 Bord. 236/13

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

PI. 



RECU : OIX MILLE FRANCS
Le Chef de la mission de
REGISTRE AU PLATEAU
U.F. : 18.900 FRANCS
1982