

32070

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2397/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
DU 10 /07/2019

AUDIENCE PUBLIQUE DU 10 JUILLET 2019

**L'an deux mil dix-neuf ;
Et le 10 juillet;**

Nous, madame **N'DRI-AMON Pauline**, Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis aux deux –Plateaux ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

REFERENCE HABITATION SARL
DITE « R H »

Contre

LA SOCIETE SECURITE TRANSIT
IVOIRE SARL DITE STIV

Par exploit en date du 13 juin 2019, la SOCIETE REFERENCE HABITATION SARL dite « RH », agence immobilière au capital de 1.000.000fcfa, dont le siège social est Abidjan plateau, RCCM N° CI-ABJ-2006-B-1299, téléphone 20 32 06 99, a fait servir assignation à la société SECURITE TRANSIT IVOIRE SARL dite STIV, téléphone 21 25 53 04/ 21 24 40 16, RCCM N° CI-ABJ-2012-M-8316, d'avoir à comparaître le mercredi 26 juin 2019 par devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

DECISION :
CONTRADICTOIRE

Recevons la société REFERENCE HABITATION SARL dite « RH » en son action ;

Constater que la défenderesse ne paye plus son loyer depuis cinq mois ;

L'y disons bien fondée ;

- ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours
- La condamner aux dépens ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

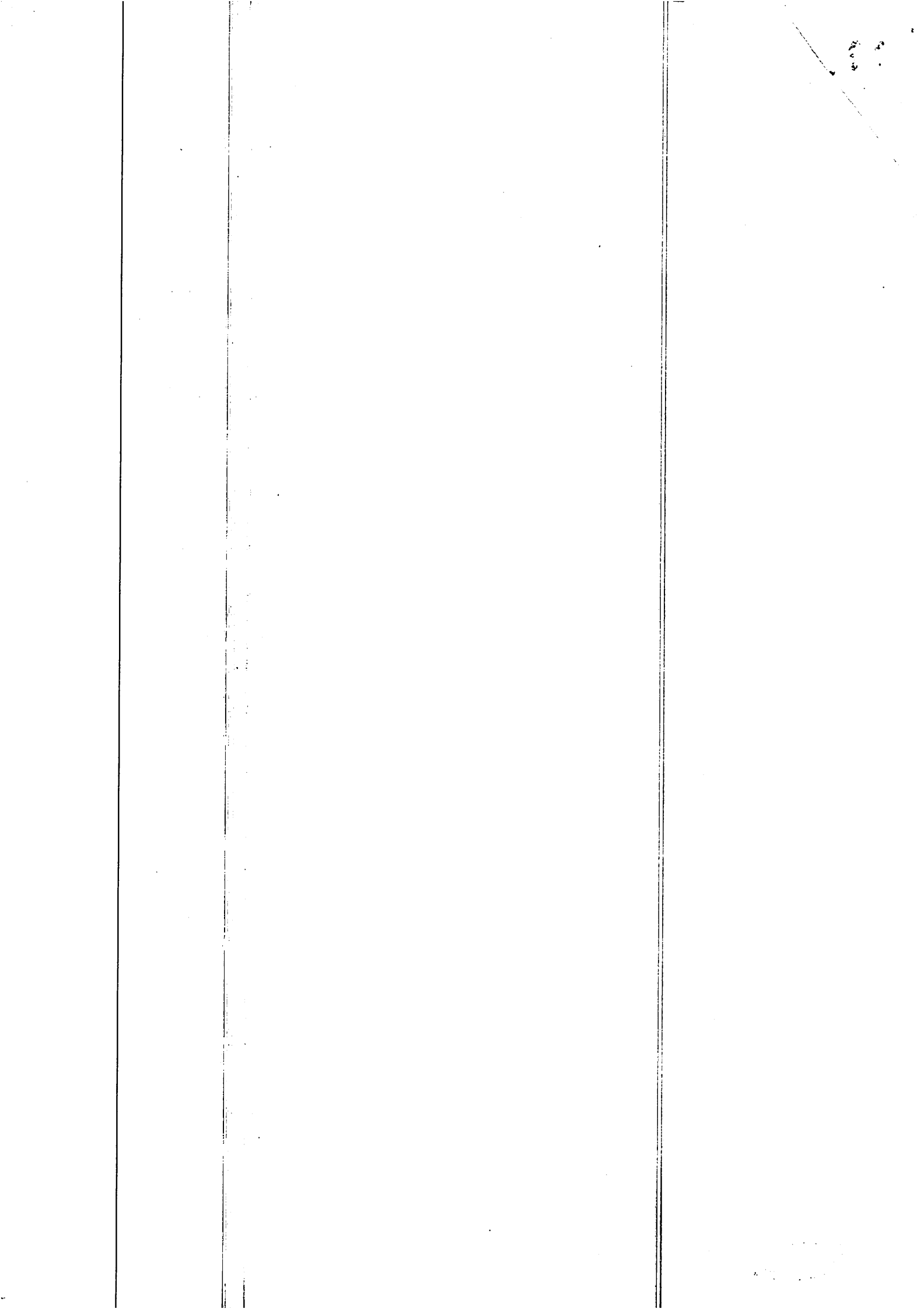
Ordonnons l'expulsion de la société SECURITE TRANSIT IVOIRE dite STIV des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

condamnons le défendeur aux dépens.

Il résulte des énonciations du dossier que la société SECURITE TRANSIT IVOIRE SARL dite STIV a pris en location un appartement de trois pièces à usage de bureau dans un ensemble immobilier situé à Abidjan Treichville appartenant à Maître BAMBA MAMADOU suivant un bail à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA ;





Faute pour le preneur de s'acquitter régulièrement du loyer, elle reste devoir la somme de 1.683.000 francs CFA représentant sept mois de loyers échus et impayés allant de décembre 2018 à juin 2019 et un reliquat de 130.000 FCFA du mois de novembre 2018 et 153.000 FCFA à titre de pénalité de retard ;

La mise en demeure qui lui a été servie par exploit en date du 08 janvier 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, est demeurée sans suite ;

La société REFERENCE HABITATION SARL dite «RH » estimant que cette situation lui cause un préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour qu'il convient de faire cesser de toute urgence, sollicite que la juridiction céans accueille favorablement sa demande ;

La défenderesse n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société SECURITE TRANSIT IVOIRE SARL dite STIV a été assignée à son siège social ;

Sa connaissance de la présente procédure est établie ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

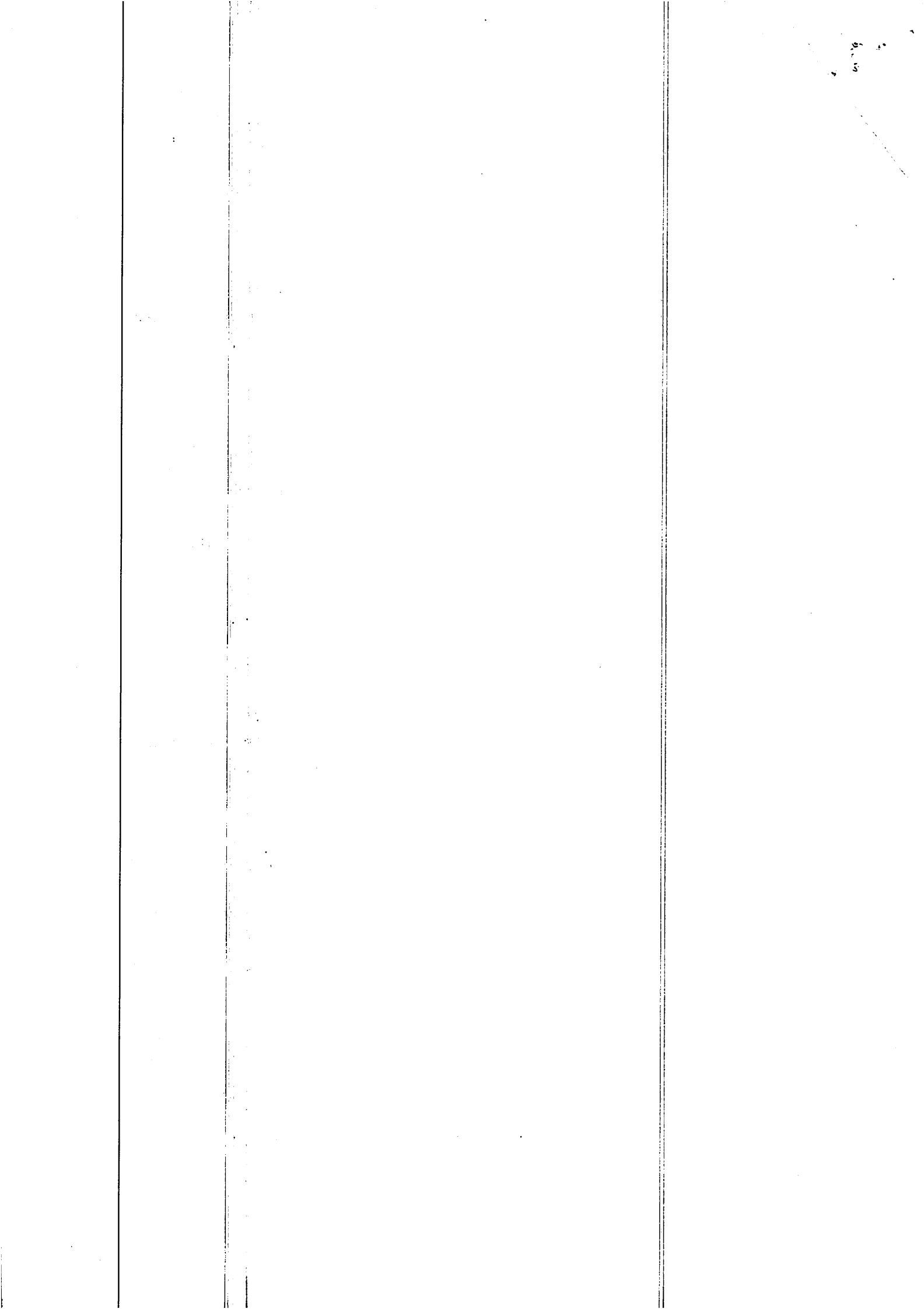
Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion



La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société dite STIV ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens et de tous occupants de son chef pour non paiement de loyers ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, *« 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 du même acte uniforme ajoute : *« 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.*

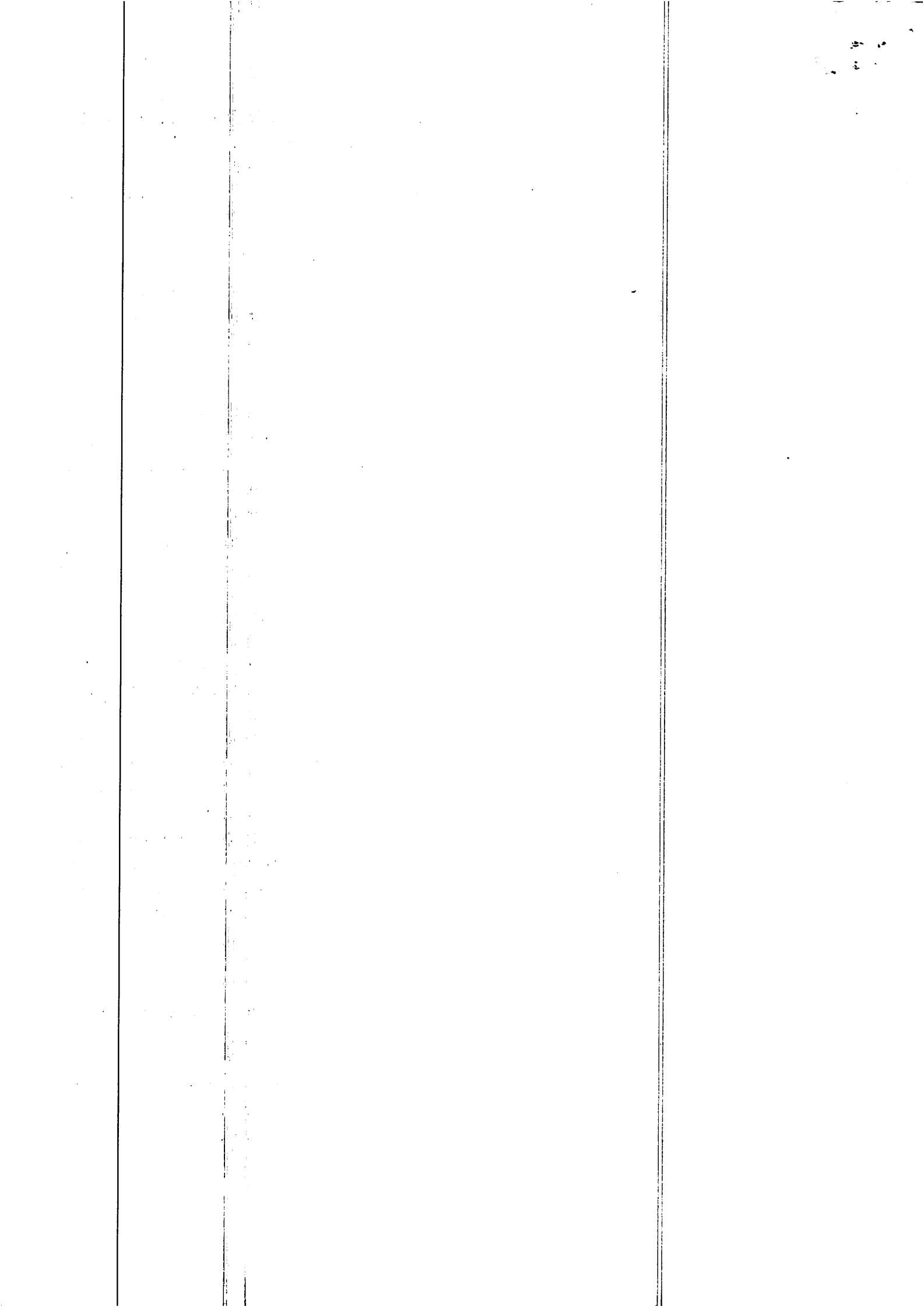
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

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, il est avéré comme résultant des pièces du



dossier de la procédure, que faute de s'acquitter régulièrement de ses loyers, la société STIV reste devoir la somme de 1.683.000 francs CFA représentant sept (07) mois de loyers échus et impayés à raison de 200.000 FCFA le loyer mensuel de la période allant de décembre 2018 à juin 2019 ainsi que la somme de 130.000 FCFA représentant le reliquat du mois de novembre 2018 et celle 153.000 FCFA à titre de pénalité de retard ;

Il ressort des pièces versées au dossier, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail conformément aux prescriptions de l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité en ce que par exploit en date du 08 janvier 2019, elle a servi une mise en demeure à la société STIV ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la société locatrice indélicatée ne s'est pas exécutée de sorte que sa dette de loyer demeure ;

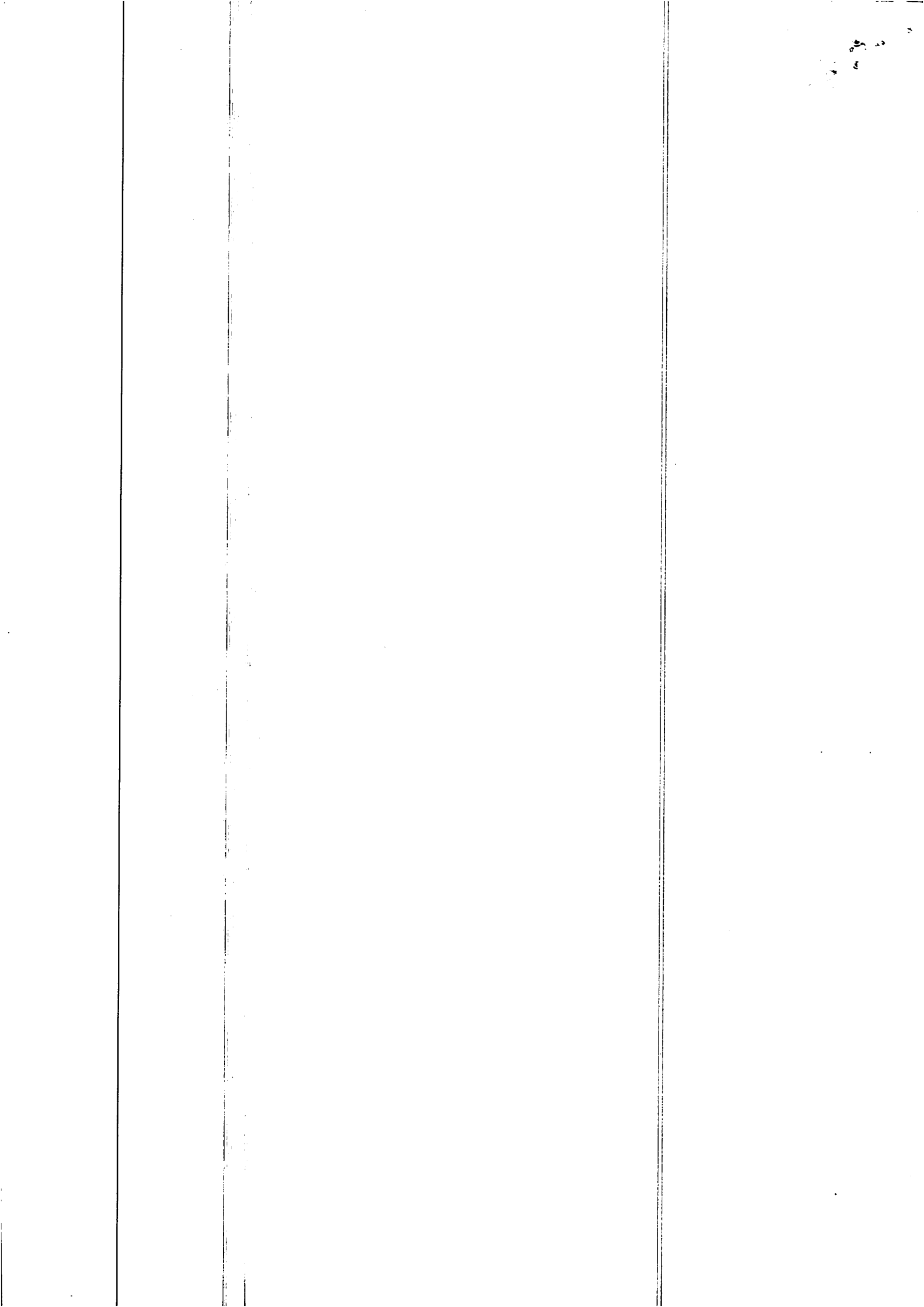
En outre, il ressort du contrat de bail liant les parties produit au dossier que les parties ont prévu une clause résolutoire de plein droit ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, et de la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la société STIV du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Lademanderesse sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

La décision de référé étant exécutoire par provision en application de l'article 227 du code de procédure civile commerciale et administrative, de sorte que cette demande est surabondante ;



Il convient de la déclarer comme telle ;

Sur les dépens

La société STIV succombant, il sied de lui imputer les dépens de l'instance ;

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 ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la société REFERENCE HABITATION SARL dite « RH » en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société SECURITE TRANSIT IVOIRE dite STIV des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

condamnons le défendeur aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N 10339756

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 AOUT 2018
REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 083
N° 1502 Bord. 115 / 083
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmatif



123456789

0.5 to 100 mm
EMERGENCY
18 JUL 2018
The following information is for
your reference only.
The information is for
your reference only.
The information is for
your reference only.