Appl 364 du 230318

3000 MB

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4301/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 21/02/2017

Affaire :

Monsieur LA SOCIETE MEDIABAT
(SCPA BERA, YABLAI & FADIKA)

C/

LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE
(SCPA GUIRO & ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevables les demandes principale de la société MEDIABAT et reconventionnelle de la société OPTICIEN VISAGISTE ;
Dit la société OPTICIEN VISAGISTE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;
L'en déboute ;
Dit cependant la société MEDIABAT bien fondée en sa demande ;
Valide le congé servi à la société OPTICIEN VISAGISTE le 09 janvier 2017 ;
Prononce la résiliation du bail liant les parties ;
Ordonne l'expulsion de la société défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision relativement aux mesures de résiliation et d'expulsion ;
Condamne la société OPTICIEN VISAGISTE aux entiers dépens de l'instance.

TIMBRE FISCAL 1000 francs CI00035293 RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

SERVICE DU DOMAINE, DE L'ENREGISTREMENT ET DU TIMBRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 21 février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame N'DRI AMON Pauline, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKEME et KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;
Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,** Greffier

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

LA SOCIETE MEDIABAT, Société Civile Immobilière, ayant son siège social à Abidjan Cocody Riviera 3, Allabra 160, 06 BP 2133 Abidjan 06, représentée par monsieur DJIRE Lassina Kader, Administrateur de société, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera 3 ;

Ayant pour conseil la SCPA BERA, YABLAI & FADIGA, Cabinet d'Avocats Associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Val-doyen 1 alignement de la PMI, logement n°70, 08 BP 1012 Abidjan 08, Tél : 22 .44 .52 .50 ;

Demanderesse;

d'une part,

Et

LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE dite OV, Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est sis à Abidjan Commune de Cocody Angré, Boulevard Latrille, immeuble Sentinelle rez-de-chaussée, représentée par son Gérant, monsieur ACHI HUGUES, ayant pour conseil le Cabinet GUIRO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Défenderesse;

d'autre part,

260318 Cmo Br

230318

QV Cmo

Enrôlée pour l'audience du 13 décembre 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 24 janvier 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°055/18 ;
A l'audience du 24 janvier 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 février 2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï les parties en leurs demandes, moyens fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 22 novembre 2017, la société MEDIABAT, société civile immobilière, ayant son siège social à Abidjan Cocody Riviera 3, Allabra 160, 06 BP 2133 Abidjan 06, représentée par monsieur DJIRE Lassina Kader, Administrateur de société, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera 3 Ayant pour conseil la SCPA BERA, YABLAI & FADIGA, Cabinet d'Avocats Associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Val-doyen 1 alignement de la PMI, logement n°70, 08 BP 1012 Abidjan 08, Tél : 22 .44 .52 .50 ; a fait servir assignation à la société OPTICIEN VISAGISTE dite OV, société à responsabilité limitée, dont le siège social est sis à Abidjan Commune de Cocody Angré, Boulevard Latrille, immeuble Sentinelle rez-de-chaussée, représentée par son Gérant, monsieur ACHI HUGUES, ayant pour conseil le Cabinet GUIRO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, d'avoir à comparaître le mercredi 13 décembre 2017 par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fins de s'entendre :

- Valider le congé par elle servi à la société OPTICIEN VISAGISTE le 09 janvier 2017 et prononcer la résiliation du bail liant les parties ;

- Ordonner en conséquence l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision d'expulsion eu égard à l'urgence ;

- Débouter la société défenderesse de sa demande d'indemnité d'éviction ;
- Puis la condamner aux entiers dépens de l'instance

A l'appui de son action, la société MEDIABAT expose par le biais de son conseil qu'elle a acquis suivant un acte notarié du 10 octobre 2004, l'immeuble dit Sentinelle situé à Cocody comportant plusieurs magasins occupés par des commerçants dont la société OPTICIEN VISAGISTE qui y exercent leurs activités commerciales respectives moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA ;

Elle indique que compte tenu de l'excentricité des magasins, les preneurs des lieux y ont aménagé des mezzanines ne répondant pas aux normes de sécurité ;

Elle fait savoir que pour pallier à cette situation, elle a conçu un plan de reconstruction des lieux en scindant les magasins en deux plutôt qu'en quatre contrairement à l'ancien plan ;

Les travaux de reconstruction nécessitant la démolition des murs voûte et autres etc...., elle a fait servir à l'ensemble des locataires un congé d'avoir à libérer les lieux loués à l'expiration du délai du congé ;

Elle s'étonne de ce qu'advenue la date d'effet du congé, tous les preneurs aient libéré les lieux à l'exception de la société OPTICIEN VISAGISTE qui traîne les pas ; alors que congé lui a été donné conformément à l'article 125 du l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général par exploit en date du 09 janvier 2017 ;

Elle fait savoir que contrairement au contenu de l'acte de contestation de congé du 03 février 2017 de la défenderesse, le motif allégué à la base du congé est légitime et non

fallacieux, parce que l' « état de ruine » et l « 'augmentation du loyer », ne sont pas les motifs par elle invoqués pour lui servir le congé comme elle le prétend mais plutôt « la démolition des bâtiments pour reconstruire » ; de sorte que la contestation du preneur n'est pas fondée en l'espèce ;

Elle articule qu'à ce jour, seule la société OPTICIEN VISAGISTE l'empêche d'entreprendre les travaux de démolition et de reconstruction ; lui causant ainsi un préjudice certain qu'il urge de faire cesser en ordonnant son expulsion des lieux avec exécution provisoire ;

Elle fait valoir par ailleurs qu'en application de l'article 127 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial Général qu'elle cite, la société OPTICIEN VISAGISTE ne peut se voir accorder une indemnité d'éviction d'autant plus qu'elle envisage de démolir l'immeuble abritant les lieux loués et de le reconstruire ;

En réplique, rappelant les faits, la société OPTICIEN VISAGISTE explique qu'elle est locataire dans l'immeuble de la société MEDIABAT suivant un contrat de bail à usage professionnel ;

Elle relève que MEDIABAT qui a acquis ledit immeuble avec l'ancien propriétaire, monsieur MELEDJE LASME MARTIAL a poursuivi le bail avec lui ; mais en cours d'exécution du bail, elle lui a servi un congé courant année 2015 pour est- il dit effectuer des travaux ; congé qu'elle a protesté par courrier en date du 24 juillet 2015 ;

Elle indique qu'en dépit de cette protestation, la société défenderesse l'a assignée en validation de congé ;

Elle soulève l'irrecevabilité de l'action de la société MEDIABAT, d'une part pour défaut de tentative amiable préalable à l'action et d'autre part pour défaut d'indication de la fonction du représentant légal de la société demanderesse en ce sens que celle-ci étant une société civile immobilière, elle ne peut être représentée par un Administrateur de société comme dans une société Anonyme mais par un Gérant devant les juridictions ;

Pour elle, cette fausse qualification de la fonction du représentant légal de la société MEDIABAT entache d'irrégularité l'exploit introductif de la présente instance ; de sorte qu'il y a lieu de déclarer irrecevable l'action de la demanderesse comme l'a décidé le Tribunal de céans dans une espèce similaire versée au dossier de la procédure ;

Subsidiairement au fond, elle fait savoir que les pièces produites par la société MEDIABAT à l'appui de ses allégations pour justifier le congé servi notamment les images et le plan du bâtiment à construire, ne sont pas pertinents ; dans la mesure où ledit plan n'est pas certifié par un expert ;

Elle fait valoir en outre que contrairement aux prétentions de la société MEDIABAT, l'immeuble abritant les locaux donnés à bail, n'est pas en état de ruine avancé ; raison pour laquelle elle a contesté le congé ;

Elle sollicite reconventionnellement, en application de l'article 127 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qu'elle cite, une indemnité d'éviction parce que la société demanderesse n'a pas précisé dans l'exploit de congé la destination des nouveaux locaux à construire ni la priorité de relocation dont elle bénéficie, justifiant selon elle, par là, son refus de lui accorder un nouveau bail à la fin des travaux préconisés ;

Elle sollicite pour ces motifs, la condamnation de la société MEDIABAT à lui payer la somme de soixante millions (60.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction en application de l'article 127 de l'Acte Uniforme sus visé dans l'hypothèse de son expulsion ;

Dans ses dernières écritures responsives, la société MEDIABAT conclut au rejet de la fin de non-recevoir tiré de l'irrecevabilité de son action soulevée par le société OPTICIEN VISAGISTE comme mal fondée motif pris de ce que le défaut d'indication de l'identité de son représentant légal, ne repose sur aucun fondement juridique ; encore et surtout qu'en l'espèce l'identité de son représentant légal ainsi que sa profession ont été indiquées dans l'acte d'assignation

conformément à l'article 246 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Elle verse au dossier l'acte de vente ainsi que les statuts de la société établissant que monsieur DJIRE Lassina Kader est son représentant légal ;

Elle note qu'en tout état de cause, tous les exploits d'huissier qui lui ont été servis par la société OPTICIEN VISAGISTE, l'ont été en la personne de monsieur DJIRE Lassina Kader pris en sa qualité de représentant légal de la société MEDIABAT ; de sorte qu'elle ne peut valablement contester cette qualité au motif que sa fonction indiquée dans l'acte d'assignation est erronée ;

Subsidiairement au fond, la société MEDIABAT fait remarquer que les motifs invoqués à la base de la contestation du congé sont erronés et ne sauraient prospérer, d'autant plus que le congé lui a été servi aux fins de démolition des bâtiments pour reconstruction et non pour un autre motif ;

Elle précise que lesdits travaux concernent l'ensemble du bâtiment de sorte qu'ils rendent les lieux impropres à l'usage pendant la période des travaux ;

Elle souligne que la défenderesse ayant fondé sa contestation sur un motif non invoqué par elle, elle ne peut être reçue ;

Elle fait observer que le départ des autres occupants des lieux loués n'est pas imaginaire comme tente de le faire croire la société OPTICIEN VISAGISTE ; parce que leur départ a été constaté par acte d'huissier du 11 octobre 2016 et par un procès-verbal de remise des clés en date du 29 mars 2017 ;

Elle souligne en outre que l'inoccupation prolongée des autres magasins, a entraîné une dégradation avancée des lieux du fait de l'entêtement injustifié de la société défenderesse à demeurer dans les lieux loués, toute chose qui pour elle, justifie l'urgence de l'expulsion de la défenderesse des lieux ;

Elle conclut pour ces motifs, à la validité du congé servi ;

Relativement à la demande reconventionnelle tendant à sa condamnation au paiement de la somme de soixante millions (60.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction, elle fait savoir qu'aucun texte de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, n'exige du bailleur de préciser dans le congé la destination des nouveaux locaux ni le droit de priorité du preneur comme veut le faire croire la défenderesse ; de sorte qu'en l'espèce, l'absence de cette précision ne peut être considérée comme un refus de proposer au preneur un bail dans les nouveaux locaux ; ledit refus n' émanant pas d'un acte expresse ; de sorte que la demande d'indemnité d'éviction est prématurée ; les travaux envisagés n'ayant même pas été encore entrepris ;

Elle sollicite que le Tribunal déboute la défenderesse de ce chef ;

Dans ces dernières écritures en réplique, la société OPTICIEN VISAGISTE a réitéré ses précédentes moyens et prétentions ainsi que sa demande d'indemnité d'éviction ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ayant conclu ;

Il convient de rendre un jugement contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*
-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA ou est indéterminé ;

-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, la demanderesse sollicite du tribunal ordonner l'expulsion de la société OPTICIEN VISAGISTE des locaux donnés à bail, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef sur la base du congé qui lui a été servi ;
Quant à la défenderesse, elle demande la condamnation de la société MEDIABAT au paiement de la somme de 60.000.000 francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Le taux du litige excédant la somme de 25.000.000 FCFA et étant indéterminé en partie, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION PRINCIPALE DE LA SOCIETE MEDIABAT

La société OPTICIEN VISAGISTE soulève l'irrecevabilité de l'action de la société MEDIABAT pour indication erronée de la fonction de son représentant légal dans l'acte d'assignation, parce que monsieur DJIRE Lassina Kader désigné comme tel, n'a pas cette qualité toute chose qui selon elle, rend irrégulier ledit acte et l'action irrecevable pour n'avoir pas respecté les prescriptions de l'article 246 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

La société MEDIABAT fait valoir pour sa part que son action est recevable au motif que l'article 246 du code de procédure civile sus visé n'a nullement été violé parce que l'identité de son représentant légal a été indiquée comme l'exige ledit texte et établit par l'acte de vente ainsi que par ses statuts versés au dossier de la procédure ;

Il est constant que l'exploit introductif de la présente instance mentionne que la société MEDIABAT est représentée par monsieur DJIRE Lassina Kader, Administrateur de société ;

Il en résulte que l'acte d'assignation donne l'identité et la

fonction du représentant légal de la société MEDIABAT ;

Même si la fonction indiquée n'est pas conforme à la forme de la société qu'il représente, il n'en demeure pas moins vrai que dans les statuts de la société ainsi que dans l'acte de vente versés au dossier de la procédure, il est constant que monsieur DJIRE Lassina Kader est le représentant légal de la société MEDIABAT ;

Aussi, l'indication erronée de la fonction du représentant légal de la société MEDIABAT n'a causé aucun préjudice à la société OPTICIEN VISAGISTE qui elle-même, a mentionné sous ce vocable « ADMINISTRATEUR », la fonction de monsieur DJIRE Lassina Kader dans tous les actes par elle servis au représentant légal de la société MEDIABAT qui les a reçus en sa personne ainsi déclarée ;

Il s'ensuit que l'article 246 du code de procédure civile commercial et administrative n'a pas été violé et l'action principale de la société MEDIABAT a été régulièrement initiée ;

Il convient, par conséquent de la déclarer recevable ;

SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE

La demande reconventionnelle de la société OPTICIEN VISAGISTE a été formulée conformément à la loi ;

Il sied de la déclarer recevable.

AU FOND

SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE PRINCIPALE DE LA SOCIETE MEDIABAT : LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR DES LIEUX LOUES

La société MEDIABAT sollicite du Tribunal prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société OPTICIEN VISAGISTE des lieux donnés à bail sur la base du congé à elle servi le 09 janvier 2017 ;

La société OPTICIEN VISAGISTE estime que le motif du

congé servi est fallacieux et illégitime et ne peut par conséquent servir de fondement à son expulsion des lieux loués ;

Aux termes de l'article 125 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, « dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilié doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance .
Le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation du congé.
Faute de contestation dans le délai, le bail à durée déterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Il ressort de ce texte que le congé est un acte qui met unilatéralement fin au bail sans qu'il soit dans le besoin de le valider, il n'est soumis en principe à aucune formalité dès qu'il exprime la volonté du bailleur qui le donne ;
Les dispositions de cet article 125 ne s'appliquent qu'à un bail à durée indéterminée ;
Le congé doit être délivré au preneur au moins six mois à l'avance ;
Le preneur peut s'opposer au congé jusqu'à la date de prise d'effet de celui –ci ;
Lorsqu'il s'oppose au congé à lui servi par le bailleur, le preneur doit intenter une action en contestation et formuler sur la base d'éléments objectifs déterminés, une demande chiffrée aux fins d'obtention d'une d'indemnité d'éviction ;
Et le bail cesse d'exister à l'expiration du congé donné par le bailleur au preneur, lorsque ce dernier n'a pas notifié au bailleur sa contestation du congé dans le délai du congé ou lorsqu'en dépit de cette contestation le congé a été validé parce que fondé sur un motif

légitime ;

En l'espèce il est constant comme résultant des pièces du dossier de la procédure que la société MEDIABAT qui souhaite démolir les lieux loués pour les reconstruire a servi congé à la société OPTICIEN VISAGISTE qui en conteste la légitimité parce que pour elle, le motif dudit congé est erroné et fallacieux parce qu'il l'aurait contesté en ce que le bailleur aurait indiqué que le congé a été donné en vue de la démolition des bâtiments pour les reconstruire car les voûtes, les murs, l'étanchéité, l'électricité, le carrelage sont impropres à l'usage ;

Or il est avéré qu'en l'espèce le congé a été donné en vue de la démolition et de la reconstruction des lieux donnés à bail ;
La société bailleresse a conçu un plan de reconstruction des lieux par le canal d'un architecte qui est versé au dossier ;
Aussi, la contestation du preneur est fondée sur un motif non invoqué par le bailleur dans le congé qui lui a été servi ; de sorte que ladite protestation ne saurait valoir ;

Il convient , par conséquent de valider le congé du 09 janvier 2017 délivré par la société MEDIABAT à la société OPTICIEN VISAGISTE, prononcer la résiliation du bail liant les parties puis ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE : LA CONDAMNATION DE LA SOCIETE BAILLERESSE AU PAIEMENT D'UNE INDEMNITE D'EVICTION.

La société OPTICIEN VISAGISTE sollicite la condamnation de la société MEDIABAT à lui payer la somme de soixante millions (60.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction aux motifs que la bailleresse n'a pas précisé dans le congé qu'elle lui a notifié, la

destination des nouveaux locaux et son droit de priorité à sa relocation ;
La société MEDIABAT estime que cette demande n'est pas justifiée parce qu'aucune disposition de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, n'astreint le bailleur à une telle exigence dans le congé ;
Et conclut au débouté de la société OPTICIEN VISAGISTE ;
Aux termes de l'article 127 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus, « le bailleur peut s'opposer au renouvellement au droit au bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :
S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.
Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité ;
Ce motif ne peut être invoqué que si les fait ce sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser .
2°/ s'il envisage de démolir l'immeuble comportant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.
Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.
Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle du local objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus » ;
Il ressort de cet article les justifications que doit apporter le bailleur pour s'exonérer de l'indemnité d'éviction prescrite à l'article 126 ci-dessus ;

En l'espèce, la société MEDIABAT, pour justifier le congé

servi au preneur, a invoqué la démolition de l'immeuble abritant les lieux donnés à bail et leur reconstruction conformément à l'article 127- 2° suscité ;
Elle produit un plan descriptif des travaux de reconstruction projetés établissant qu'elle n'entend pas donner au nouvel immeuble à édifier une destination autre que l'ancien qui va être démoli ; de sorte que le preneur ne peut bénéficier d'une indemnité d'éviction ;les conditions d'exonération du paiement de l'indemnité d'éviction étant satisfaites en l'espèce ;

Il s'ensuit que la société OPTICIEN VISAGISTE est mal fondée en sa demande ;
Il y a lieu de l'en débouter ;
SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

La société MEDIABAT sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours relativement à l'expulsion de la société OPTICIEN VISAGISTE des lieux ;

Sa demande est justifiée en application de l'article 146 du code de procédure civile commerciale et administrative en ce qu'il y a extrême urgence pour le bailleur d'entamer les travaux envisagés qui tardent à démarrer à cause de la seule présence injustifiée du preneur dans les locaux donnés à bail ; alors que tous les autres locataires ont libéré les lieux ; lui causant ainsi un préjudice certain qui ne cesse de s'aggraver au fil des jours ;
Il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours relativement aux mesures de résiliation du bail et d'expulsion ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;

Déclare recevables les demandes principale de la société MEDIABAT et reconventionnelle de la société OPTICIEN VISAGISTE ;
Dit la société OPTICIEN VISAGISTE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;
L'en déboute ;
Dit cependant la société MEDIABAT bien fondée en sa demande ;
Valide le congé servi à la société OPTICIEN VISAGISTE le 09 janvier 2017 ;
Prononce la résiliation du bail liant les parties ;
Ordonne l'expulsion de la société défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision relativement aux mesures de résiliation et d'expulsion ;
Condamne la société OPTICIEN VISAGISTE aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° 0088 2685
D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12 MARS 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 20
N° 42 Bord. 147/58
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre