REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 02 NOVEMBRE 2017

RG N° 3390/17

Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA
(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés)
C/
Madame Assiata TOURE

DECISION :

Défaut

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

Recevons la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame Assiata TOURE du local sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le deux novembre ;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, 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 N'DOUA Niankon Marie-France,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 14 septembre 2017, **la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA**, au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, Avenue Noguès, 01 BP 170 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur BORRO Faouzi, son cogérant, ayant pour conseil, la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés, Avocats à la Cour, a assigné Madame Assiata TOURE, commerçante, exerçant sous la dénomination commerciale de « CHEMA », demeurant à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, 06 BP 2463 Abidjan 06, à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre
-prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle a donné à bail à Madame Assiata TOURE, le bureau n°13 à usage professionnel sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA ;

Que toutefois, la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 880.000 FCFA représentant dix mois de loyers échus et impayés couvrant la période de novembre 2016 à septembre 2017;

Que le 27 juin 2017, elle a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Qu'en dépit de cette mise en demeure, Madame Assiata TOURE ne s'est pas exécutée;

Que la SCI BORIJA demande par conséquent à la juridiction de ce siège de prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Madame Assiata TOURE des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Madame Assiata TOURE n'a pas fait valoir de moyens;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Madame Assiata TOURE n'a pas été assignée à personne. Elle n'a pas comparu ni été représentée et n'a pas fait valoir à un moment quelconque de la procédure ses moyens Il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Sur la recevabilité

L'action de la SCI BORIJA a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

La SCI BORIJA sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Madame Assiata TOURE des lieux loués au motif que celui-ci ne paye pas les loyers aux termes convenus.

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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 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 ».

L'analyse du dossier révèle que le 07 juin 2017, la SCI BORIJA a adressé à Madame Assiata TOURE, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est conforme aux dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant cette mise en demeure, Madame Assiata TOURE ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Ledit contrat ayant prévu une clause résolutoire en son article 10 en cas de non-paiement d'un seul terme du loyer, Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Madame Assiata TOURE des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance de référé est exécutoire par provision.

Il en résulte que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Sur les dépens

Madame Assiata TOURE succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 ;

Recevons la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame Assiata TOURE du local sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;

9N° 00286020

C.F. : 8.000 francs
ENREGISTRE au PLATEAU
Le 24 NOV 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 98
N° 2105 Bord. 5571/3
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre