30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE REFERE DU 18/04/2018

RG N°1185/2018

1- l'Institution de la Prévoyance Sociale-Caisse Nationale de Prévoyance Sociale, IPS-CNPS

2- L'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International,

C/

1- Monsieur NASSEREDINE Youssef
2- Madame NASSEREDINE Chadia

DECISION CONTRADICTOIRE ET DE DEFAUT

Déclarons l'action de l'Institution de Prévoyance Sociale Caisse Nationale de Prévoyance Sociale dite IPS-CNPS et l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International recevable;

Les y disons bien fondées ;

Constatons la résiliation du bail commercial les liant à monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia;

Ordonnons l'expulsion de monsieur NASSEREDINE Youssef des magasins n°3 et 4 sis au rez de chaussée de l'immeuble « LA PREVOYANCE » en face de l'hôtel Novotel qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonnons l'expulsion de madame NASSEREDINE Chadia des magasins n°3 et 2 qu'elle occupe, tant de sa personne, de

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le seize avril;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-Président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de **Maître KOUAKOU KOUAKOU FLORAND**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 16 mars 2018 de Maître KONAN KOFFI EMMANUEL, Huissier de Justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, l'Institution de Prévoyance Sociale-caisse Nationale de Prévoyance Sociale, IPS-CNPS, régie par la loi N° 99 476 du 02 Août 1999 et décret 20006487 du 12 Juillet 2000, au capital de 10.000.000 F/CFA, personne morale de droit privé de type particulier dont le siège social est à Abidjan Plateau, Bailleresse de l'immeuble « LA PREVOYANCE » et l'Agence Internationale de Communication Immobilière dite AICI International, société anonyme au capital social de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, 10 rue Paris village, tel : 20 22 11 11 / fax 20 21 91 21, représentée par madame NICOLE AFFO, de nationalité ivoirienne, Directrice générale demeurant en cette qualité au siège de la société, lesquels ont élu domicile à l'étude de Maître HENRI VALENTIN BOHOUSSOU Avocat à la Cour, y demeurant, 13 avenue Crosson Duplessis résidence « DIANA » 5e étage porte A15, 04 BP 883 Abidjan 04, tél : 20 21 96 07 / 07 75 02 5, ont fait servir assignation à monsieur NASSEREDINE YOUSSEF, locataire des magasins N°3 et 4 au rez de chaussée de l'immeuble « LA PREVOYANCE », en face de l'hôtel Novotel, 01 BP 4947 Abidjan 01, cel : 46 10 90 29 / 46 49 87 89 et à madame NASSEREDINE CHADIA, locataire des magasins N° et 2 au rez de chaussée de l'immeuble « LA PREVOYANCE », en face de l'hôtel Novotel, 01 BP 4947 Abidjan 01, Cel : 46 10 90 29 / 46 49 87 89, à comparaître le 26 mars 2018 devant la Juridiction de référé de ce siège pour s'entendre :

- Constater la résiliation des contrats de bail les liant;

-Ordonner l'expulsion de monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-Les condamner aux dépens ;

ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia ;

Au soutien de leur action, l'Institution de Prévoyance Sociale Caisse Nationale de Prévoyance Sociale dite IPS-CNPS et l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International expliquent que, suivant contrats de bail, ils ont donné en location à usage professionnel respectivement à monsieur NASSEREDINE Youssef les magasins n°3 et 4 et à madame NASSEREDINE Chadia les magasins n°1 et 2, sis au rez de chaussée de l'immeuble « LA PREVOYANCE », en face de l'hôtel Novotel Novotel, moyennant loyer mensuel de sept cent quarante-deux mille cinq cent francs (742.500 F) CFA pour chaque local, concernant le premier cité et d'un million dix-sept mille cinq cent francs (1.017.500 F) CFA s'agissant de madame NASSEREDINE Chadia ;

Ils ajoutent que depuis le mois de septembre 2017, les défendeurs ne remplissent pas leurs obligations locatives et restent leur devoir la somme de sept millions deux cent soixante-quatorze mille francs (2.274.000 F) CFA en ce qui concerne monsieur NASSEREDINE Youssef et six millions six cent treize mille huit cent quinze francs (6.613.815 F)CFA s'agissant de madame NASSEREDINE Chadia ;

Ils font savoir qu'ils leur ont servi le 18 septembre 2017, deux mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui sont demeurées sans suite ;

Ils font observer que cette attitude des défendeurs leur cause un réel préjudice qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Aussi, prient-t-ils le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia, d'ordonner leur expulsion, des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision et de les condamner aux dépens ;

Les défendeurs n'ont pas comparu et n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur NASSEREDINE Youssef a été assigné à sa personne

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard;

Madame NASSEREDINE Chadia n'a pas été assignée à sa personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de l'Institution de Prévoyance Sociale Caisse Nationale de Prévoyance Sociale, IPS-CNPS et de l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International 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

Les demanderesses sollicitent que le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia et ordonne leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

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, il n'est pas contesté que les parties sont liées par deux contrats de bail à usage professionnel portant sur quatre locaux, moyennant un loyer mensuel de sept cent quarante-deux mille francs (742.000 F) CFA pour chaque local en ce qui concerne monsieur NASSEREDINE Youssef, et d'un million dix-sept mille cinq cent francs (1.017.500 F) CFA s'agissant de madame NASSEREDINE Chadia, et que les défendeurs n'ont pas exécuté leurs obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment les exploits d'huissier en date du 18 septembre 2017, que les demanderesses à la présente action, se sont conformées aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure les défendeurs d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il est constant qu'en dépit de ces mises en demeure, monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia ne se sont pas exécutés, de sorte qu'il reste devoir les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément aux dispositions de l' article 133 de l'acte uniforme sus cité et de la clause résolutoire contenue dans les articles 23 des contrats de bail liant les parties, il convient de constater la résiliation desdits baux et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

L'Institution de Prévoyance Sociale Caisse Nationale de Prévoyance Sociale, IPS-CNPS et L'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International prient le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Or, aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance des référés est, exécutoire par provision, de sorte que l'exécution provisoire ne peut donc être prononcée expressément ;

Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Sur les dépens

Monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia succombent ;

Il sied de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de monsieur NASSEREDINE Youssef et par défaut à l'égard de madame NASSEREDINE Chadia, 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 et par provision;

Déclarons l'action de l'Institution de Prévoyance Sociale Caisse Nationale de Prévoyance Sociale dite IPS-CNPS et l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI International recevable;

Les y disons bien fondées ;

Constatons la résiliation du bail commercial les liant à monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia;

Ordonnons l'expulsion de monsieur NASSEREDINE Youssef des magasins n°3 et 4 sis au rez de chaussée de l'immeuble « LA PREVOYANCE » en face de l'hôtel Novotel qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonnons l'expulsion de madame NASSEREDINE Chadia des magasins n° 1 et 2 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur NASSEREDINE Youssef et madame NASSEREDINE Chadia ;

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282711

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 JUIN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44
N° 914 Bord. 307 121
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre