30 000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3157/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire

La Société Civile Immobilière OLYPS dite SCI OLYPS

Contre

La société PRODUITS PLUS (SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

DECISION

CONTRADICTOIRE

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

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;

Nous déclarons compétent pour connaître du présent litige ;

Déclarons la Société Civile Immobilière OLYPS dite SCI OLYPS recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société PRODUITS PLUS du local sis à Abidjan Cocody Riviera Akouedo Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société PRODUITS PLUS.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 Septembre 2019

L'an deux mil dix neuf ;
Et le vingt-trois Septembre;

Nous, BOUAFFON OLIVIER, Vice-Président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assisté de Maître KOUASSI Kouamé France Wilfried, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'assignation en date du 20 Août 2019 de Maître COULIBALY P. Denis, Commissaire de justice à Abidjan, la Société Civile Immobilière OLYPS dite SCI OLYPS a servi assignation à la société PRODUITS PLUS, d'avoir à comparaître le 26 Août 2019, devant la juridiction présidentielle de ce siège, aux fins d'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 ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle a donné à bail à la société PRODUITS PLUS, un local à usage professionnel sis à Abidjan Cocody Riviera Akouedo Palmeraie moyennant un loyer mensuel de 2.000.000 F CFA ;

Elle ajoute que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 8.000.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés sur la période allant d'Avril à Juillet 2019 ;

Elle indique que le 08 Juillet 2019, elle a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Elle déclare qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée;

Elle sollicite en conséquence, de la juridiction de céans prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société PRODUITS PLUS des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, la société PRODUITS PLUS allègue l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande en résiliation du contrat de bail liant les parties et en

22 10 19 SCI OLYPS

expulsion au motif que le juge des référés ne peut prononcer la résiliation du bail mais ne fait que constater la résiliation qui s'est opérée de plein droit ;

Elle sollicite en conséquence que le juge des référés se déclare incompétent pour connaître de l'action de la demanderesse au profit du Tribunal de commerce d'Abidjan en tant que juridiction du fond ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société PRODUITS PLUS a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur l'exception d'incompétence du juge des référés

La société PRODUITS PLUS reproche à la SCI OLYPS d'avoir demandé au juge de référé de prononcer la résiliation du bail ; Elle allègue à cet effet l'incompétence du juge des référés au motif que celui-ci n'est pas habilité à prononcer la résiliation du contrat de bail mais plutôt à la constater ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général « ... *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» ;*

Ce texte attribue compétence au juge des référés pour constater dans les cas d'urgence la résiliation du bail à usage professionnel et prononcer l'expulsion du preneur, dès lors qu'il existe un contrat de bail écrit contenant une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, la SCI OLYPS est liée à la société PRODUITS PLUS par un contrat de bail écrit dont l'article 11, relatif à la clause résolutoire, est ainsi libellé : « *A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, huit (08) jours après une simple mise en demeure, par lettre recommandée de payer ou de*

remplir les conditions du bail annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette clause et demeure sans effet, quelle que soit la cause de carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance du juge de référé...» ;

Il suit de tout ce qui précède qu'en demandant au juge de référé de prononcer la résiliation du contrat de bail, la demanderesse entendait en réalité demander à celui-ci de constater la résiliation du contrat de bail, ce d'autant que ledit contrat contient une clause résolutoire de plein droit ;

Dès lors, l'exception d'incompétence soulevée par la société PRODUITS PLUS est mal fondée ;

Il convient de la rejeter et de se déclarer compétent pour connaître du présent litige ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SCI OLYPS a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;
Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

La SCI OLYPS sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société PRODUITS PLUS des lieux loués au motif que celle-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 08 Juillet 2019, la demanderesse a adressé à la société PRODUITS PLUS, 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, la société PRODUITS PLUS ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte dans le délai prévu par la loi ;

La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours ;

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 la société PRODUITS PLUS des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La société PRODUITS PLUS succombe ;
Il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

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 ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse ;

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

L'y disons bien fondée;

constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
Ordonnons l'expulsion de la société PRODUITS PLUS du local sis à Abidjan Cocody Riviera Akouedo Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société PRODUITS PLUS.

Et avons signé avec le Greffier. /.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003
Droit 5.000 x ..... = 18.000
Hors Délai.....
Reçu la somme de Dix huit mille francs.....
Quittance n° 0332774 et.....
Enregistré le 29 OCT 2019
Registre Vol. 45 Folio 80 Bord. 398 / 16657/07
Le Receveur
Le Chef de Bureau du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre
Le Conservateur

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS