3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 12 AVRIL 2018

RG N°1140/18

Monsieur BAKAYOKO Souleymane
(SCPA LEX WAYS)
C/
PREMICES INVEST GROUP

DECISION :

Contradictoire

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

Déclarons Monsieur BAKAYOKO Souleymane recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société PREMICES INVEST GROUP du local sis à la Riviera Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la société PREMICES INVEST GROUP aux dépens.

TIMBRE FISCAL 1000 francs RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE C100033694

AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 AVRIL 2018

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

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 16 mars 2018, **Monsieur BAKAYOKO Souleymane,** né le 01 Janvier 1959 à Koro, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, fonctionnaire à la retraite, propriétaire immobilier ayant pour gérant INTERCONFIMO, Agence immobilière sise au Plateau 14, Bd Botreau Roussel, BP 818 Cidex 1 Abidjan 28, demeurant à Abidjan, ayant pour conseil la SCPA LEX WAYS, Sociétés d'Avocats, Villa River Forest, II Plateaux 101 Rue J41, Tél : 22 41 29 70, Télécopie : 22 41 29 72 a assigné **la société PREMICES INVEST GROUP,** SARL Unipersonnelle au capital de 5 000 000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan Riviera Palmeraie, 01 BP 5377 Abidjan 01, Tél : 22 47 16 03 / 22 47 16 04, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur AKRES Diomand Guillaume, gérant, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan à comparaître le 29 mars 2018 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 ;
-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que par l'intermédiaire de la société INTERCONFIMO, son mandataire, il a conclu un contrat de bail portant sur une villa à usage professionnel sise à la Riviera Palmeraie avec la société PREMICES INVEST GROUP ;

Que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 27.606.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés ;

Que le 1er septembre 2016, il a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

05/06/18

Qu'en dépit de cette mise en demeure, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Que le demandeur sollicite, sur le fondement des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La société PREMICES INVEST GROUP n'a pas fait valoir de moyens ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société PREMICES INVEST GROUP a été assignée à son siège social. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

L'action de Monsieur BAKAYOKO Souleymane a été régulièrement introduite. Il y a lieu de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur BAKAYOKO Souleymane sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société PREMICES INVEST GROUP 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 1er septembre 2016, le demandeur a adressé à la société PREMICES INVEST GROUP, 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 PREMICES INVEST GROUP 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.

Ledit contrat stipulant en son article 18 une clause résolutoire en cas de défaut de paiement d'un seul terme de 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 la société PREMICES INVEST GROUP des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef.

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *« L'ordonnance de référé est exécutoire par provisoire. »*

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

Sur les dépens

La société PREMICES INVEST GROUP succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;

Déclarons Monsieur BAKAYOKO Souleymane recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société PREMICES INVEST GROUP du local sis à la Riviera Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la société PREMICES INVEST GROUP aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier./.

N°0028 2705

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 35
N° 207 Bord. 270 / 113
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre