

MINISTERE DE LA JUSTICE
ET DES DROITS DE L'HOMME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 13/06/2018

RG N°1876/2018



AUDIENCE PUBLIQUE DU TREIZE JUIN 2018

Affaire :

L'an deux mil dix-huit ;
Et le treize juin ;

MADAME KPONON DOGBEVI SENAME
SERAPHINE
(CABINET BOA OLIVIER THIERY)

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président,
déléguée 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 ;

Contre

LA SOCIETE « STALLION »

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, Greffier ;

DECISION

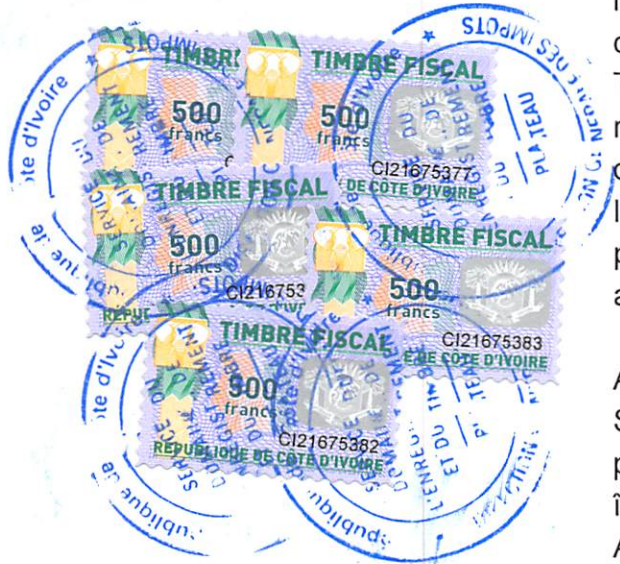
DEFAUT

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Déclarons recevable l'action de madame KPONON
DOGBEVI SENAME SERAPHINE ;
L'y disons partiellement fondée ;
Prononçons la résiliation du bail la liant à la
défenderesse ;
Ordonnons l'expulsion de la société « STALLION »
des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses
biens que tout occupant de son chef ;
Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;
Condamnons la défenderesse aux dépens.

Par exploit du 17 mai 2018, madame KPONON DOGBEVI
SENAME SERAPHINE, née le 19 Juillet 1957 à
Lomé/Golfe, ancien agent retraité d'AIR AFRIQUE, de
nationalité Togolaise, demeurant à Abidjan vridi, ayant
pour conseil, le cabinet BOA OLIVIER THIERY, Avocat
près la Cour d'Appel d'Abidjan, téléphone 20 21 27 63/20
21 27 64, 01 BP 5465 Abidjan 01, a fait servir assignation
à la société « STALLION », SARL, dont le siège social est
sis à Abidjan –Cocody Riviera II lot 172 îlot 14, 08 BP
2372 Abidjan 08, prise en la personne de son Gérant,
monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO, d'avoir à
comparaître le 30 mai 2018 par devant le Président du
Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de
référé expulsion, aux fins de voir prononcer la résiliation
du bail à usage commercial liant les parties puis ordonner
l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa
personne de ses biens que de tout occupant de son chef
ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

A l'appui de sa demande, madame KPONON DOGBEVI
SENAME SERAPHINE expose pour l'essentiel qu'elle est
propriétaire d'un bien immobilier formant le lot n°172 bis
îlot 14 du lotissement villageois d'ANONO –BONOUMIN à
Abidjan qu'elle loue à la société « STALLION » SARL
suivant un bail à usage commercial moyennant un loyer



mensuel de huit cent mille (800.000) francs CFA payable d'avance par trimestre ;

Elle indique que depuis le mois de décembre 2017, faute de payer convenablement ledit loyer, la société « STALLION » SARL reste lui devoir la somme de quatre millions huit cent mille (4.800.000) francs CFA représentant six mois de loyers échus et impayés des mois de décembre 2017 jusqu'à ce jour ;

La mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui a été servie au preneur par exploit d'huissier en date du 27 février 2018, est demeurée infructueuse ;

Elle souligne que le non-paiement du loyer est une violation flagrante des clauses et conditions du bail ;

Les relances et les démarches amiables entreprises auprès du locataire en vue du paiement des arriérés de loyers sont restées vaines ;

Cette situation lui causant d'énormes préjudices qui s'aggravent au fil du temps, la demanderesse, estime qu'il urge d'y mettre fin en prononçant la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la locatrice indélicat des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La société « STALLION » SARL n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société « STALLION » SARL a été assignée à mairie ;
Sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;

Il convient de statuer par défaut à son égard ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de madame KPONON DOGBEVI SENAME

SERAPHINE a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Madame KPONON DOGBEVI SENAME SERAPHINE sollicite la résiliation du bail commercial la liant à la société « STALLION » SARL et son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour violation des clauses et conditions du bail pour non-paiement de loyers ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef » ;

Il ressort de ces trois alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage commercial et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement

saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par le texte visé ci-dessus sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des productions du dossier que la société « STALLION » SARL, locatrice de la demanderesse, ne s'est pas acquittée de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de quatre millions huit cent mille (4.800.000) francs au titre des arriérés de loyers ;

Il est non moins constant que le non-paiement de loyer est une violation des clauses et conditions du bail ;

Il n'est pas contesté que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par exploit en date du 27 février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ainsi que les multiples démarches amiables entreprises par la bailleuse auprès de la société « STALLION » en vue du paiement de sa créance de loyers sont demeurées infructueuses ;

Dès lors, les conditions des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient, par conséquent, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société « STALLION » SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision parce qu'il y a extrême urgence à faire cesser le préjudice qu'elle subit ;

Or il est constant comme résultant de l'article 227 du code de procédure civile commerciale et administrative que l'ordonnance du juge des référés est exécutoire par

provision, c'est-à-dire exécutoire immédiatement à son prononcé ; de sorte qu'elle n'a plus besoin d'être assortie de cette mesure ;

Il sied, en conséquence, de dire la demande d'exécution provisoire sollicitée par madame KPONON DOGBEVI SENAME SERAPHINE, est sans objet ;

SUR LES DEPENS

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de madame KPONON DOGBEVI SENAME SERAPHINE ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation du bail commercial la liant à la défenderesse ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société « STALLION » SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons la défenderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

n° 0028278

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 16 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 Fo 55
N° 1162 Bord 395 138
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef de ... de
l'Enregistrement et du Timbre

Department of
Internal Medicine
University of California
San Diego
San Diego, CA 92161
Tel: 619-594-1234
Fax: 619-594-5678
www.ucsd.edu