APPEL 1346 du 26/12/18 30 000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3789/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Du 28/11/2018

Affaire

MONSIEUR YAO KOFFI ROGER
(CABINET TRAORE DRISSA)

Contre

1°) SOCIETE ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION ET DE PRESTATIONS DIVERSES (EGCP)
2°) LA SOCIETE BENZOR
(MAÎTRE GUEU PATRICE)

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejetons la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action de monsieur YAO KOFFI ROGER ;

Déclarons recevable l'action de monsieur YAO KOFFI ROGER ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation des contrats de bail à usage professionnel le liant aux défenderesses ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion des sociétés ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION ET DE PRESTATIONS DIVERSES dite EGCP et BENZOR SARL des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT HUIT NOVEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt huit novembre ;

Nous, madame **N'DRI PAULINE, Vice-président, déléguée dans les fonctions de** Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière d'urgence, en notre cabinet sis à Cocody les deux Plateaux ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 08 novembre 2018, monsieur YAO KOFFI ROGER a fait servir assignation aux sociétés ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET DE PRESTATIONS DIVERSES et la SOCIETE BENZOR SARL, d'avoir à comparaitre le mercredi 14 novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant aux défendeurs et ordonner leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voies de recours ;

Au soutien de sa demande, monsieur YAO KOFFI ROGER expose qu'il est propriétaire d'une résidence située à Abidjan dans la commune de YOPOUGON dont suivant un contrat de mandat, il a confié la gestion à la société TWINS IMMOBILIER spécialisée dans la gestion immobilière ;

Il indique que dans le cadre de l'exécution de ce mandat de gestion, la société TWINS IMMOBILIER agissant en son nom et pour son compte, a loué deux de ses appartements le 1er juillet 2017 à la société EGCP SARL et le 1er septembre 2017 à la société BENZOR SARL suivant un contrat à usage professionnel moyennant respectivement un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA pour la première société et cent quatre vingt mille(180.000) francs CFA pour la seconde ;

faute de payer convenablement leur loyer respectif, le la société EGCP SARL reste lui devoir la somme de un million deux cent mille (1.200.000) francs CFA correspondant à huit(8) mois de loyers échus et impayés et la société BENZOR, la somme de un million six cent mille (1.600.000) francs CFA représentant neuf (9) mois de loyers non payés ;

Les démarches amiables entreprises par le demandeur et la mise en demeure servie aux défenderesses par exploit en date du 20 septembre 2018, conformément aux dispositions de l'Acte Uniforme relatif au

droit commercial général, en vue du recouvrement de sa créance de loyers sont demeurées infructueuses ;

Le demandeur estime que la présence de locataires défaillants dans ses appartements lui cause un préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour ;
Il sollicite pour ces motifs que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Rétorquant aux répliques des défendeurs, le demandeur fait valoir que la société TWINS IMMOBILIER n'est qu'un mandataire qui gère ses biens immobiliers en son nom et pour son compte ;

Il verse au dossier le contrat de mandat le liant à la société immobilière TWINS IMMOBILIER

Les demandeurs soulèvent l'irrecevabilité de l'action de monsieur YAO KOFFI ROGER au motif qu'ils n'ont jamais signé de contrat de bail avec lui, mais avec la société TWINS IMMOBILIER ;

Elles arguent en outre, que le demandeur ne produit au dossier aucune pièce notamment un mandat attestant e ce qu'il a confié la gestion des appartements à la société TWINS IMMOBILIER qui jusqu'à preuve du contraire demeure leur bailleur ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défenderesses ont été représentées à l'audience par leur conseil ;

Leur connaissance de la présente procédure est établie ;

Il sied de rendre une décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action de demandeur

Les défenderesses contestent la qualité pour agir de monsieur YAO KOFFI ROGER au motif que celui-ci ne rapporte pas la preuve par la production d'un contrat de mandat de gestion attestant qu'il a confié la gestion des biens donnés à bail à la société TWINS IMMOBILIER ;

L'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose en son point 2° que « l'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir » ;

En l'espèce, il est constant comme résultant du contrat de mandat en date du 02 juillet 2017, monsieur YAO KOFFI ROGER a confier la gestion de son ensemble immobilier composé de quatre (4) villas

duplex sis à Yopougon à la société TWINS IMMOBILIER ;

Il est non moins constant que dans l'exécution de ce mandat, la société TWINS IMMOBILIER a donné en location deux ces villas aux défenderesses suivant un contrat de bail à usage professionnel ;

Il en découle que le demandeur a bel et bien qualité pour agir en justice contre les locataires de ses villas qui ne payent pas régulièrement leur loyer ;

En conséquence, son action en résiliation et en expulsion des locataires indélicats occupant ses appartements est recevable pour avoir été initiée dans les conditions légales de forme et de délai ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Monsieur YAO KOFFI ROGER sollicite que la juridiction de céans prononce la résiliation des contrats de bail à usage professionnel le liant aux défenderesses et ordonne leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef pour non paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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'inexécutiond'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. » ;

Il s'infère de ces dispositions, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation tenant au paiement des loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Néanmoins, en la matière, la compétence du juge des référés ne se limite qu'à constater ladite résiliation et non à la prononcer, parce que ladite juridiction n'est habilitée à prendre des mesures qui préjudicient pas au principal ;

En outre, le constat de cette résiliation suppose que les parties aient prévu à leur contrat, une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des termes de l' exploit de mise en demeure du 20 septembre 2018 et de l'acte introductif de la présente instance que les défenderesses sont redevables à leur bailleur de la somme de 1.200.000 francs CFA , représentant 8 mois d' arriérés de loyers des mois d'avril à octobre 2018 à raison de cent cinquante mille (150.000) francs CFA le loyer mensuel pour la société EGCP SARL et de la somme de 1.600.000 FCFA correspondant à 9 mois de loyers échus et impayés allant des mois de mars 2018 à octobre 2018 à raison de cent quatre vingt mille (180.000) francs CFA le loyer mensuel ;

Il n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure, les preneurs ne se sont pas exécutées, de sorte qu'à ce jour, leur dette de loyers demeure ;

Il suit de ce qui précède, que monsieur les sociétés EGCP SARL ET BENZOR ASRL ont manqué à leurs obligations contractuelles respectives tenant au paiement des loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de constater la résiliation des contrats de bail en cause et d'ordonner l'expulsion des défendeurs, des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef, les baux liant les parties ayant prévu une clause de résiliation de plein droit en leurs articles 24 ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

Le demandeur sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Il résulte de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative que l'ordonnance du juge des référés est exécutoire par provision ;

De la lecture de ce texte, il ressort clairement que la décision du juge des référés est immédiatement exécutoire, de sorte qu'il n'est point besoin d'ordonner son exécution nonobstant toutes voies de recours ;

Il suit que la demande d'exécution provisoire est sans objet ;

Sur les dépens

Les défenderesses succombant à l'instance, il y a lieu de les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en premier ressort ;

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

Rejetons la fin de non recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action de monsieur YAO KOFFI ROGER ;

Déclarons recevable l'action de monsieur YAO KOFFI ROGER ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation des contrats de bail à usage professionnel le liant aux défenderesses ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion des sociétés ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION ET DE PRESTATIONS DIVERSES dite EGCP et BENZOR SARL des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

NSO 28 07 72

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 2 6 DEC 2018
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 98
N° 2061 Bord 921 / 09
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre