

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1220/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

**La Société Civile
Immobilière NIAMKE
BENJAMIN**
(Maître BOKOLA LYDIE
CHANTAL)

Contre/

Madame SYLLA ALIMA

DECISION :
Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par
provision ;

Recevons la Société Civile Immobilière
NIAMKE BENJAMIN en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 AVRIL 2018

**L'an deux mil dix-huit
Et le quatre Avril**

Nous, **madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE
épouse NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 22 Mars 2018, la Société
Civile Immobilière NIAMKE BENJAMIN a fait servir
assignation à Madame SYLLA ALIMA d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce
siège aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et
ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux
loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses
biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, la Société Civile Immobilière
NIAMKE BENJAMIN expose qu'elle est propriétaire d'un
magasin sis à Adjamé Saint Michel qu'elle a, suivant
contrat de bail à usage professionnel, donné en location à
Madame SYLLA ALIMA, moyennant un loyer mensuel de
70.000 FCFA ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son
obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte
qu'elle reste lui devoir la somme de 1.650.000 FCFA
représentant vingt-six mois de loyers échus et impayés
couvrant la période d'Avril 2015 à Avril 2017 ;

Elle indique que le maintien de Madame SYLLA ALIMA
dans les lieux loués, lui cause un préjudice auquel il



18 05 18
Cm Bokola

SYLLA ALIMA des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

convient de mettre fin en ce sens qu'elle doit faire face aux charges d'entretien et fiscales ;

Elle fait noter qu'elle a fait servir à Madame BAMBA MAGNATIE une mise en demeure en date du 20 Juin 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, Madame SYLLA ALIMA a déclaré reconnaître devoir les loyers réclamés et précisé qu'elle entend s'en acquitter ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

La Société Civile Immobilière NIAMKE BENJAMIN sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant dans sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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'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 est établi comme résultant des pièces du dossier, que Madame SYLLA ALIMA qui occupe l'appartement appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste devoir la somme de 1.650.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 20 Juin 2017, produite, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, Madame SYLLA ALIMA, locataire du local appartenant à la Société Civile Immobilière NIAMKE BENJAMIN ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Madame SYLLA ALIMA du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

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 ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la Société Civile Immobilière NIAMKE BENJAMIN en son action ;

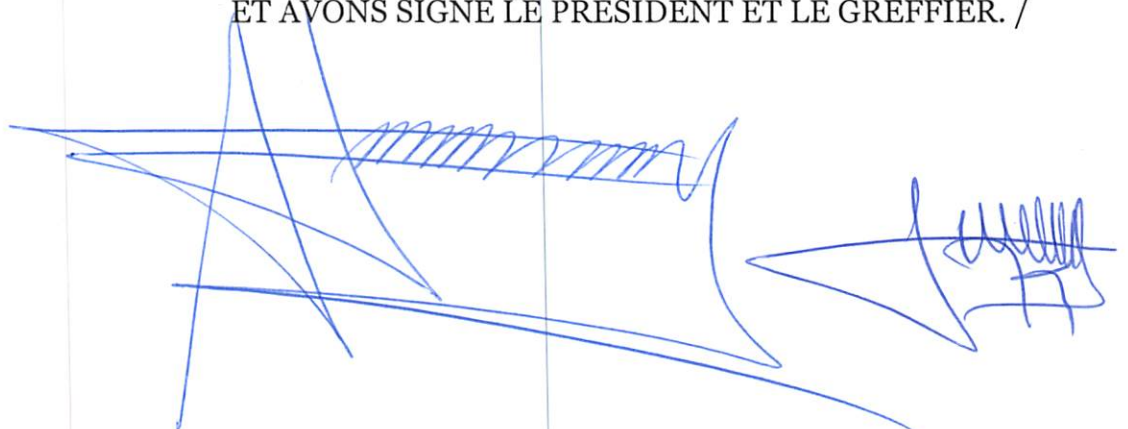
L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame SYLLA ALIMA des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N° 00282700

O.F.: .8.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 2.6 AVR 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 33
N° 595 Bord. 231.45
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

