

REPUBLICQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1184/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

**L'Agence Internationale de
Commercialisation
Immobilière dite AICI**
(Maître HENRI VALENTIN
BOHOUSSOU)

Contre/

**La Société VALSORIA
IMPEX-CI**

DECISION :

Contradictoire

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

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

Recevons l'Agence Internationale de
Commercialisation Immobilière dite AICI
en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 AVRIL 2018

**L'an deux mil dix-huit
Et le dix-huit 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 NANO**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 20 Mars 2018, l'Agence
Internationale de Commercialisation Immobilière dite
AICI a fait servir assignation à la Société VALSORIA
IMPEX-CI d'avoir à comparaître devant la juridiction
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Constatons la résiliation de plein droit du contrat de
bail et ordonnons 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 ;
- Ordonnons l'exécution provisoire de la décision à
intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamnons la défenderesse aux entiers dépens de
l'instance dont distraction au profit de Maître
HENRI VALENTIN BOHOUSSOU, Avocat aux
offres de droit ;

Au soutien de son action, l'Agence Internationale de
Commercialisation Immobilière dite AICI expose qu'elle
est propriétaire d'une villa qu'elle a, suivant contrat de
bail à usage professionnel, donné en location à la Société
VALSORIA IMPEX-CI, moyennant un loyer mensuel de
450.000 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 totale de 7.250.000
FCFA représentant les loyers échus et impayés couvrant



Ordonnons en conséquence l'expulsion de la Société VALSORIA IMPEX-CI des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

la période de Janvier 2017 à Janvier 2018, y compris la somme reliquataire de 500.000 FCFA au titre des arriérés de l'année 2016 ;

Or, l'article 28 du contrat de bail liant les parties stipule que : « *Les parties s'engagent chacune en ce qui la concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ainsi qu'il est indiqué à l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général.* » ;

Elle indique que le non-respect par la défenderesse, de ses obligations contractuelles, lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Elle fait noter qu'elle a fait servir à la Société VALSORIA IMPEX-CI une mise en demeure en date du 31 Janvier 2018, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

C'est pourquoi, elle sollicite de la juridiction des référés de céans, le constat de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

La Société VALSORIA IMPEX-CI n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

conformément à l'article 133 sus visé et à la clause résolutoire de plein droit sus indiquée, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la Société VALSORIA IMPEX-CI du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 227 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

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 l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la Société VALSORIA IMPEX-CI des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son

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

L'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI sollicite le constat de 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 la Société VALSORIA IMPEX-CI qui occupe l'appartement appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de 7.250.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 31 Janvier 2018, 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, la Société VALSORIA IMPEX-CI, locataire du local appartenant à l'Agence Internationale de Commercialisation Immobilière dite AICI ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

Il ressort de l'article 23 du contrat de bail liant les parties que : *« A défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou des charges à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit... » ;*

Il s'en induit que les parties ont convenu d'une clause résolutoire en cas de non-paiement du loyer ;

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

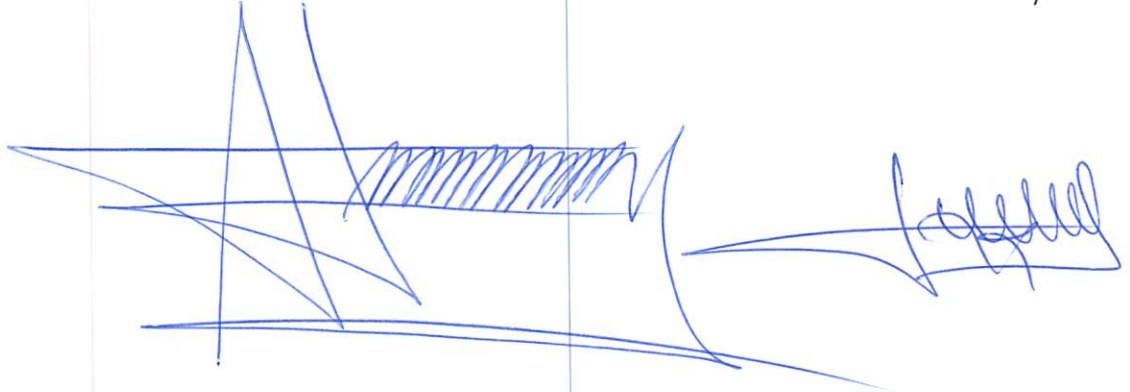
Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et

chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



9 N10028 et 05

C.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 18 MAI 2010

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39

N° 807 Bord. 270/121

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

