

30000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N° 3788/2018

 ORDONNANCE DU JUGE DES
 REFERES

AUDIENCE PUBLIQUE DU DOUZE DECEMBRE 2018

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

Du 12/12/2018

Affaire

MONSIEUR YAO KOFFI ROGER
 (Cabinet TRAORE DRISSA)

Contre

LA SOCIETE GROUPE-IPMS SARL
 MONSIEUR KOUAKOU KOUADIO
 PHILIPPE

 DECISION
 CONTRADICTOIRE

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 KEITA NETENIN**, Greffier assermentée ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 08 novembre 2018, monsieur YAO KOFFI ROGER a fait servir assignation à la société GROUPE -IPMS SARL et monsieur KOUAKOU KOUADIO JEAN PHILIPPE exerçant sous la dénomination commerciale d'ENTREPRISE WINNER'S PRINT d'avoir à comparaitre le mercredi 14 novembre 2018 par devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

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

Déclarons irrecevable l'action du demandeur dirigée contre MONSIEUR KOUAKOU KOUADIO JEAN PHILIPPE et recevable celle initiée contre la société GROUPE-IPMS SARL ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant à la société GROUPE-IPMS ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société GROUPE-IPMS des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à sa charge du défendeur.

- prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant aux défendeurs et ordonner l'expulsion de ceux-ci 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 toutes voies de recours ;

Monsieur YAO KOFFI ROGER est propriétaire d'une résidence située à YOUPOUGON BAE dont la gestion est confiée à la société TWINS IMMOBILIER SARL ;

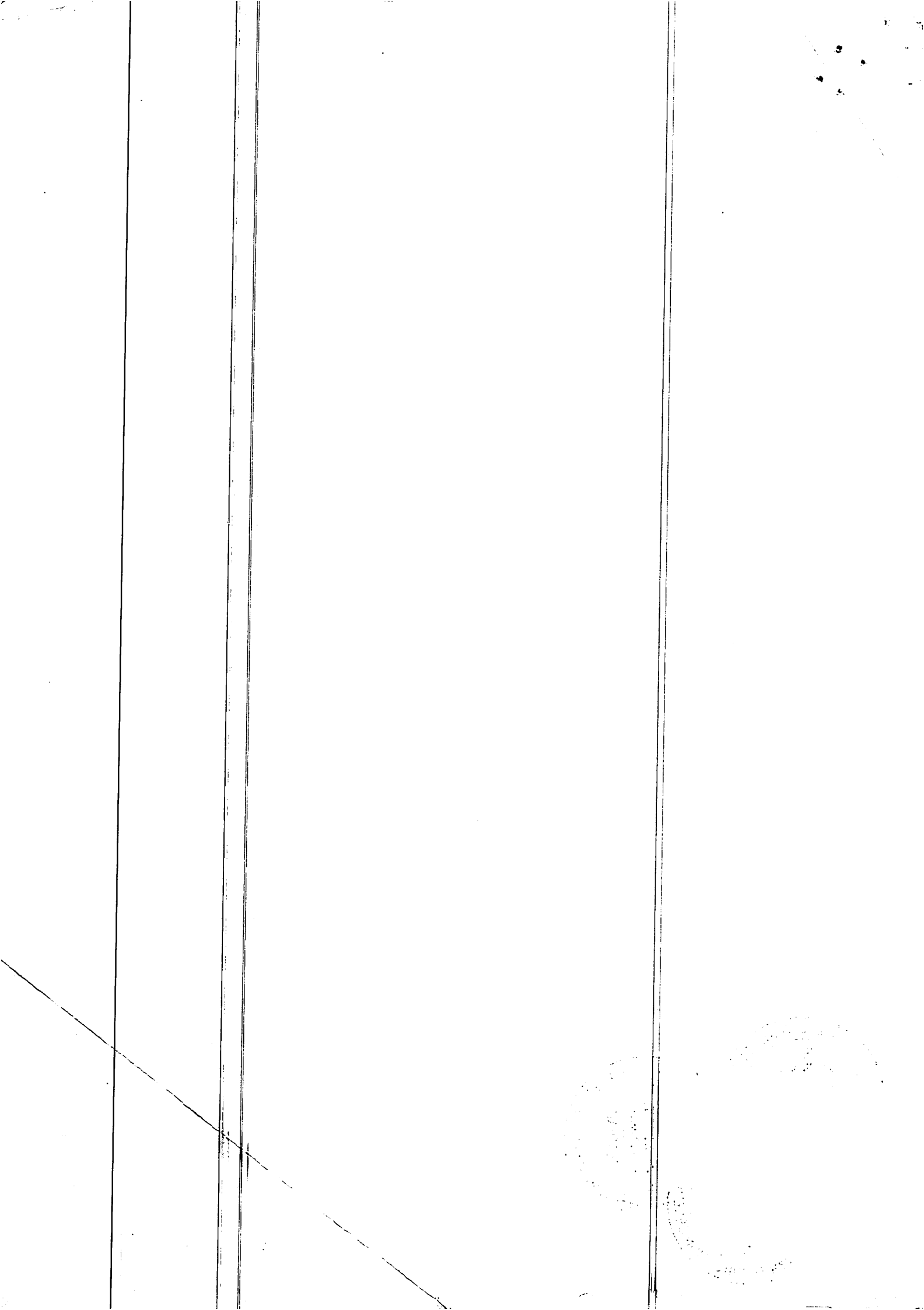
Cette société, en exécution de son mandat de gestion, a loué des appartements de l'ensemble immobilier du demandeur aux défendeurs suivant un contrat de bail à usage professionnel écrit en date du 1^{er} juillet 2017 pour la société et en date du 10 octobre 2017 pour monsieur KOUAKOU KOUADIO JEAN PHILIPPE moyennant pour la première citée, un loyer mensuel de 630.000 FCFA et pour le second un loyer mensuel de 180 000 FCFA ;

faute de payer convenablement le loyer depuis courant juin 2018, les preneurs restent lui devoir la somme de trois millions cent cinquante mille (3.150.000) francs FCFA représentant cinq (5) mois de loyers échus et impayés de la période allant de juillet à novembre 2018 pour la société GROUPE -IPMS SARL et celle de neuf cent mille (900.000) francs CFA équivalant à la période sus indiquée pour le second ;

Les démarches amiables entreprises par le demandeur et la mise en demeure servie aux défendeurs par exploit en date du 20 septembre 2018 en vue du recouvrement de sa créance de loyers sont demeurées infructueuses ;



29/11/18
 - Ann n° Talery



C'est pourquoi, le demandeur estimant que cette situation lui cause un préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour, sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Il sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution provisoire de sa demande ;

Les défendeurs ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société GROUPE –IPMS SARL a été assignée en son siège social et monsieur KOUAKOU KOUADIO JEAN Philippe en personne ;

Leur connaissance de la présente procédure est établie ;

Il sied de rendre une décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action de demandeur

L'action de monsieur YAO KOFFI ROGER a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi au regard de la société GROUP IPMS ;

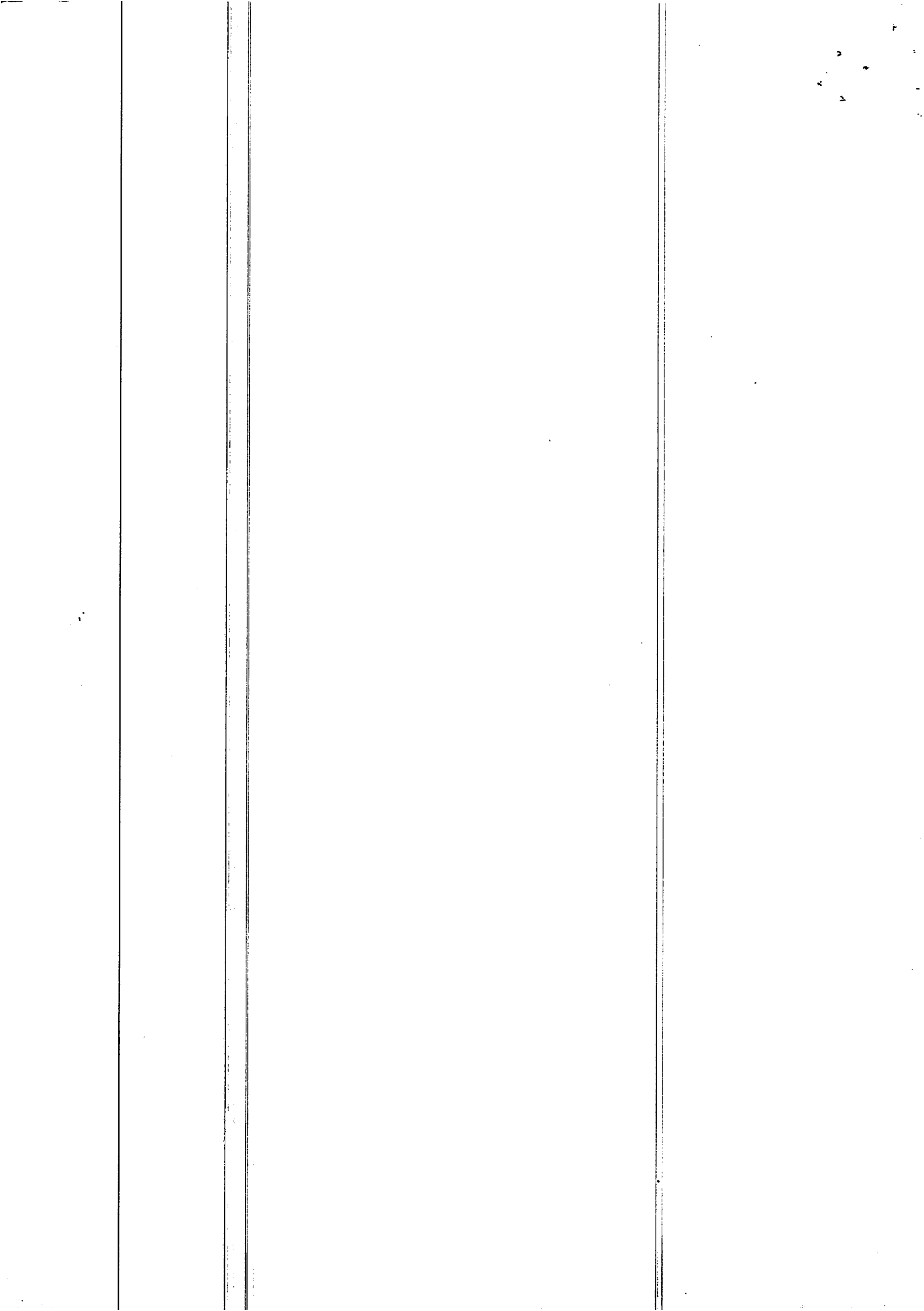
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Toutefois, l'action de monsieur KOFFI YAO ROGER n'ayant pas été introduite conformément à la loi au regard de monsieur KOUAKOU KOUADIO JEAN PHILIPPE ce dernier n'ayant par reçu de mise en demeure avant saisir la juridiction compétente comme le prescrit l'article 133 de l'acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, de sorte qu' il sied de déclarer irrecevable son action dirigée contre ce défendeur ;

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 du contrat de bail à usage professionnel le liant à la société GROUPE- IPMS SARL et ordonne l'expulsion de cette derniers des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son 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.

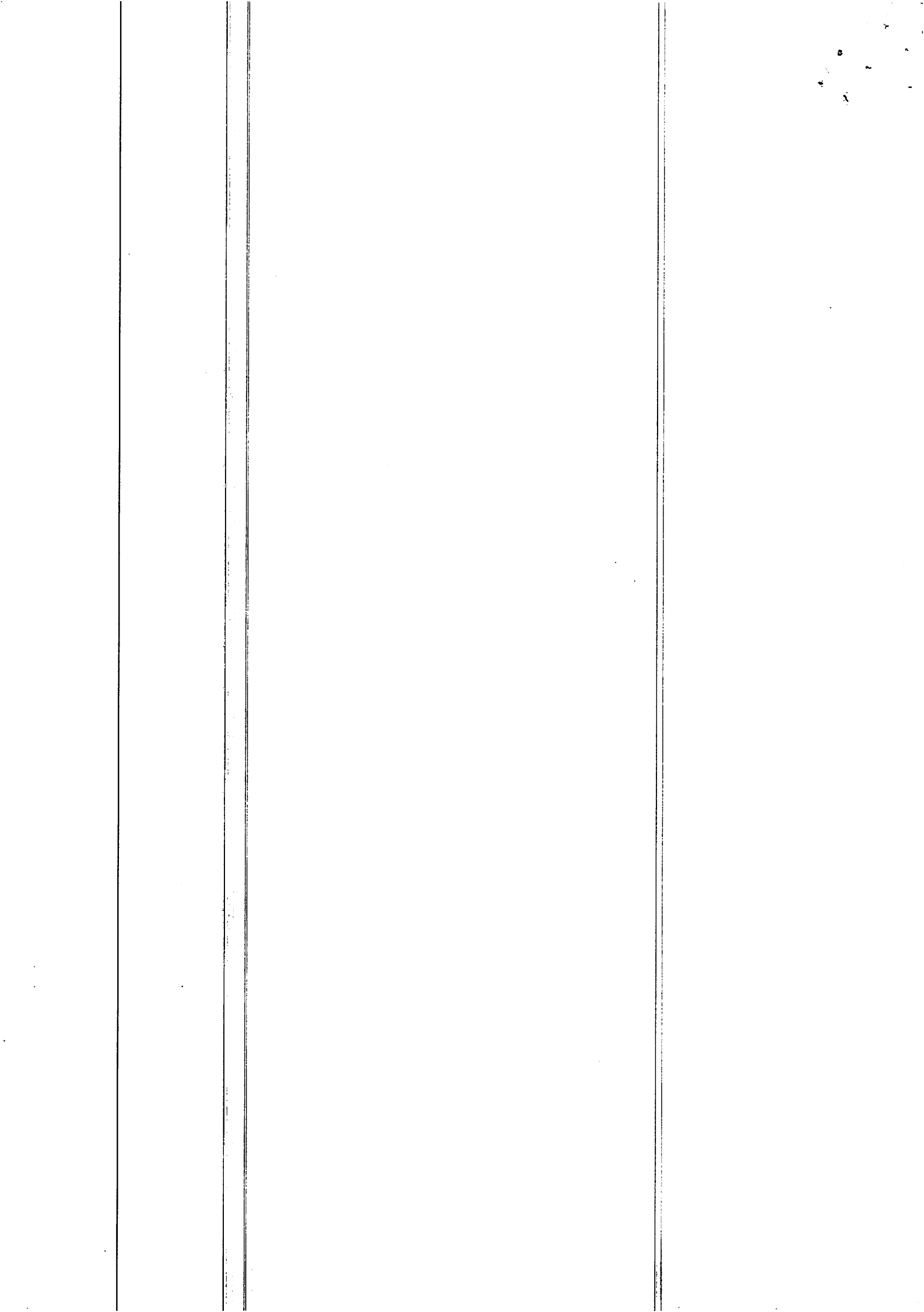
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après 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. » ;

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, eu égard à ce que ladite juridiction n'est habilitée qu'à prendre des mesures qui ne préjudicient pas au principal ;

Aussi, le constat de cette résiliation par cette juridiction 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 des exploits de mise en demeure du 20 juin 2018 et de l'acte introductif de la présente instance que la société GROUPE-IPMS SARL est redevable à son bailleur de la somme de trois millions cent cinquante mille (3.150.000) francs CFA , représentant 5 mois arriérés de loyers de juillet à octobre 2018 ;

Il n'est pas contesté qu'en dépit de la mise en demeure en date du 20 juin 2018 à elle signifiée, le preneur ne s'est pas exécuté, de sorte qu'à ce jour, sa dette de loyers demeure ;

Il suit de ce qui précède, que société GROUPE IPMS SARL a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail liant la société GROUPE- IPMS SARL au demandeur et d'ordonner l'expulsion de cette dernière, des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le bail liant les parties ayant prévu une clause de plein droit en son article 20 ;

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 surabondante ;

Sur les dépens

La société GROUPE-IPMS SARL succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter 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 ;

Déclarons irrecevable l'action du demandeur dirigée contre MONSIEUR KOUAKOU KOUADIO JEAN PHILIPPE et recevable celle initiée contre la société GROUPE-IPMS SARL ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant à la société GROUPE-IPMS ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société GROUPE-IPMS des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à La charge du défendeur.

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

MS 0028 2778

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 21 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 15
N° 98 Bord. 1/44
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

affirmé

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



