

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 1^{er} FEVRIER 2018

RG N° 068/18

Société Civile Immobilière dite SCI
ZOHRA

(Cabinet N'TAKPE & Associés)
C/

1-Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ
Serge

2- Madame FADIGA Kadidja

DECISION :

Défaut

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

Déclarons la Société Civile Immobilière dite SCI
ZOHRA irrecevable en son action dirigée contre
Madame FADIGA Kadidja ;

La déclarons en revanche recevable en son action
initée contre Monsieur KAOU BI ZENEGONE
Christ Serge ;

L'y disons bien fondée;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les
parties ;

Ordonnons l'expulsion de KAOU BI ZENEGONE
Christ Serge du local, sis à Abidjan Angré Cité
MACO, quartier COCOVICO, qu'il occupe, tant de
sa personne, de ses biens, que de tout occupant
de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente
décision est de droit ;

Condamnons Monsieur KAOU BI ZENEGONE
Christ Serge aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 1^{ER} FEVRIER 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le premier février;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge délégué
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 ;

Assisté de **Maître N'DOUA NIANKON MARIE-
FRANCE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 08 janvier 2018, la
**Société Civile Immobilière dite SCI ZOHRA, au
capital de 1.000.000 F CFA**, dont le siège social est à
Abidjan-Cocody Danga, 03 BP 3481 Abidjan 03,
agissant aux poursuites et diligences par son
représentant légal Monsieur YACOUBA Moumane,
Directeur Général, de nationalité Nigérienne, domicilié à
Abidjan-Adjamé, ayant pour conseil, le Cabinet
N'TAKPE & Associés, Avocats à la Cour, a assigné
Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge, de
nationalité Ivoirienne, locataire chez le demandeur,
domicilié à Abidjan-Angré, Cité MACO, quartier
COCOVICO, cel : 86 38 64 02 et **Madame FADIGA
Kadidja** de nationalité Ivoirienne, locataire chez la
requérante, domicilié à Abidjan-Angré, Cité MACO,
quartier COCOVICO, cel : 02 02 82 30/30 38 64 02 à
comparaître le 18 janvier 2018 devant la juridiction de
référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

- prononcer la résiliation du bail liant les parties;
- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI ZOHRA expose qu'elle a donné à bail à Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge et Madame FADIGA Kadidja, des locaux à usage professionnel sis à Abidjan Angré Cité Maco, quartier COCOVICO, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA pour chaque locataire ;



Crosse de...

Or, l'examen minutieux de l'exploit de mise en demeure en date du 29 juin 2017 servi à Madame FADIGA Kadidja fait ressortir que cet acte se borne à mentionner que la défenderesse doit quatre (04) mois de loyers échus et impayés sans indiquer précisément les mois à l'échéance desquels elle n'a pas satisfait à son obligation consistant au paiement des loyers.

Il s'ensuit que ledit exploit de mise en demeure n'est pas conforme aux dispositions de l'article 133 précité prescrites à peine de nullité.

Il convient par conséquent de déclarer nulle, la mise en demeure remise à Madame FADIGA Kadidja.

Il s'ensuit que la présente action en résiliation de bail a été introduite sans mise en demeure préalable de Madame FADIGA Kadidja ; une mise en demeure nulle équivalant à un défaut de mise en demeure.

Or, il ressort des dispositions de l'article 133 de de l'Acte Uniforme portant droit commercial général que la demande en justice en résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées.

Cette formalité n'ayant pas été accomplie en l'espèce, il y a lieu, dans ces conditions, de déclarer l'action dirigée contre Madame FADIGA Kadidja irrecevable conformément aux dispositions de l'article 133 précité.

En revanche, l'action de la SCI ZOHRA initiée contre Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

La SCI ZOHRA sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge des lieux loués au motif que celui-ci ne paye pas les loyers aux termes convenus.

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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 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. »

L'analyse du dossier révèle que le 25 août 2017, la demanderesse a adressé à la société Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est conforme aux dispositions ci-dessus indiquées.

Il est constant que nonobstant cette mise en demeure, Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge ne s'est pas exécuté puisqu'il n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte, de sorte que la cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Il y a lieu en conséquence, en application des dispositions de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Aux termes de l'article 227 du code de procédure civile,

Que faute de payer régulièrement ses loyers, les défendeurs lui restent les sommes suivantes :

-Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge : 2.400.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés sur la période allant de janvier 2016 à décembre 2017 ;

-Madame FADIGA Kadidja : 400.000 FCFA représentant 04 mois de loyers échus et impayés ;

Que nonobstant les mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail servi aux défendeurs, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Que la SCI ZOHRA sollicite, par conséquent sur le fondement des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens ;

Les parties ont été appelées, conformément aux dispositions de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, à présenter leurs observations sur le moyen d'irrecevabilité de l'action dirigée contre Madame FADIGA Kadidja que la juridiction de céans soulève d'office en application des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général.

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs n'ont pas été assignés à personne. Ils n'ont pas comparu ni été représentés et n'ont fait valoir à un moment quelconque de la procédure leurs moyens. Il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

Sur la recevabilité

Il est constant, aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, que la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respecté.

S'agissant du non-respect de l'obligation du bailleur consistant au paiement du loyer, cette disposition légale implique que les échéances de loyers non payées doivent être clairement précisées dans la mise en demeure.

commerciale et administrative, « L'ordonnance de référé est exécutoire par provisoire. »

Il en résulte que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Sur les dépens

Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

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

Déclarons la Société Civile Immobilière dite SCI ZOHRA irrecevable en son action dirigée contre Madame FADIGA Kadidja ;

La déclarons en revanche recevable en son action initiée contre Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge ;

L'y disons bien fondée;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de KAOU BI ZENEGONE Christ Serge du local, sis à Abidjan Angré Cité MACO, quartier COCOVICO, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamnons Monsieur KAOU BI ZENEGONE Christ Serge aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;

9N' 00282681

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 FEB 2018
REGISTRE A.J. Vol. 16
N° 385 Bord. 38

REÇU : Dix huit mille francs

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