30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 17/04/2018

RG N°1188 /2018

Affaire :
1- MONSIEUR TCHIMOU KOUTOUAN

2-LA SOCIETE IMMOBILIERE CONSEIL DE COTE D'IVOIRE dite IMCCI

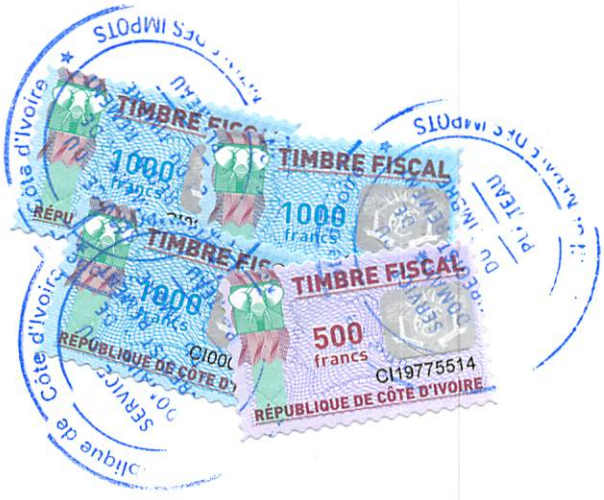
(CABINET PAUL KOUASSI)

Contre

L'ENTREPRISE MANEMA INTERNATIONAL (EURL)

DECISION

DEFAUT
Déclarons irrecevable l'action de la société Immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI ;
Déclarons également irrecevable celle initiée par monsieur TCHIMOU KOUTOUAN contre l'ENTREPRISE MANEMA INTERNATIONAL ;
Déclarons en revanche recevable celle initiée par monsieur TCHIMOU KOUTOUAN contre monsieur EGOUA CHARLES CODINAND ;
Disons monsieur TCHIMOU KOUTOUAN partiellement fondé en sa demande ;
Constatons la résiliation du bail liant les parties ;
Ordonnons l'expulsion de monsieur EGOUA CHARLES CODINAND des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;
Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;
Condamnons monsieur EGOUA CHARLES CODINAND aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX SEPT AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le dix-sept avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président, déléguée 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 ;

Assistée de **Maître KOUAME BI GOULIZAN** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 15 mars 2018, monsieur TCHIMOU KOUTOUAN et la société Immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI, SARL dont le siège social est sis à Abidjan aux II Plateaux, Rue des jardins, villa Duplex lot n°2011, îlot 54, Bâtiment A, prise en la personne de son représentant légal, Madame EPEE LANDRINE, sa Directrice Adjointe, ont fait servir assignation à l'ENTREPRISE MANEMA INTERNATIONAL (EURL) et son Directeur Général, monsieur EGOUA CHARLES CODINAND, d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir ordonner leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef et ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que monsieur TCHIMOU KOUTOUAN est propriétaire d'un bien immobilier formant le lot n°753 îlot n°67 sis à Abidjan Plateau Dokui géré par la société immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI ;

Un appartement d'une pièce dudit immeuble a été donné en location suivant un bail à usage professionnel à l'ENTREPRISE MANEMA INTERNATIONAL (EURL) et

040618
Cour Paul Kouassi

son représentant légal, monsieur EGOUA CHARLES CODINAND moyennant un loyer mensuel de soixante-dix-sept mille(77.000) francs CFA payable d'avance ;

Ils relèvent que faute pour les preneurs de payer régulièrement le loyer, ils restent devoir au bailleur, la somme de quatre cent cinquante un mille (451.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés allant de novembre 2017 à mars 2018 et un reliquat de soixante-six mille(66.000) francs CFA pour le mois d'octobre 2017 ;

Ils indiquent qu'en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Doit Commercial Général, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail a été servie au preneur le 18 janvier 2018 qui est demeurée infructueuse ;

Ils notent que les défendeurs sont dans l'impossibilité d'honorer leurs obligations locatives ; de sorte que cette situation lui cause un préjudice financier certain qui s'aggrave de mois en mois ;

Pour ces motifs, ils estiment qu'il y a urgence à faire cesser cette situation en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion des preneurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Ils sollicitent également l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Les défendeurs n'ont ni comparu ni conclu ;

La juridiction de céans a invité en vain, les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action de la société Immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI qu'elle entend soulever en application de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Les défendeurs ont été assignés en la personne du

concierge de l'immeuble abritant le local loué ;
Il n'est pas établi que les défendeurs ont eu connaissance de la présente procédure ;
Il y a lieu de rendre une ordonnance de défaut ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Il résulte de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative que l'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice ou s'il est à tout le moins régulièrement représenté devant les juridictions conformément aux articles 20 et 21 du même code de procédure civile ;

Or en l'espèce, il est constant que la société Immobilière Conseil Côte d'Ivoire dite IMCCI n'a reçu mandat de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN propriétaire des lieux donnés à bail que pour gérer lesdits lieux et non de le représenter en justice relativement aux procédures concernant ledit local ; de sorte que même agissant aux côtés de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN, son action n'est pas régulièrement introduite parce qu'initiée en violation des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Elle doit, par conséquent être déclarée irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

L'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN introduite à l'égard de l'entreprise MANEMA, ne l'a pas été non plus conformément à la loi l'entreprise individuelle n'ayant ni qualité à agir et à défendre en justice par elle-même que prise en la personnalité des personnes qui exercent sous leur dénomination ;
Il sied par conséquent de déclarer irrecevable l'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN initiée à l'encontre de l'entreprise MANEMA INTERNATIONAL et recevable celle engagée contre son propriétaire monsieur EGOUA CHARLES CODINAND ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur TCHIMOU KOUTOUAN sollicite de la juridiction de céans, en plus de l'expulsion sollicitée dans l'acte introductif d'instance, la résiliation du bail liant les parties ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 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 »

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions et les clauses du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;
Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 sus cité à savoir la reproduction intégrale dudit texte ; ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des pièces et productions du dossier que monsieur TCHIMOU KOUTOUAN a donné en location par l'entremise de la société immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI, suivant un bail à usage professionnel , son local à monsieur EGOUA CHARLES CODINAD moyennant un loyer mensuel de soixante-dix-sept mille(77.000) francs CFA payable d'avance ;

Il s'induit de ce qui précède que monsieur EGOUA CHARLES CODINAND est le locataire de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN ;

Toutefois, il est avéré que monsieur EGOUA CHARLES CODINAND ne s'est pas acquitté convenablement du loyer convenu d'accord partie ; de sorte qu'il reste devoir au bailleur la somme totale de quatre cent cinquante un mille (451.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de novembre 2017 à mars 2018 ainsi qu'un reliquat de soixante-six mille (66000) francs CFA pour le mois d'octobre 2017 ;

Le preneur ne conteste pas devoir cette somme ;

La mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui lui a été servie le 18 janvier 2018 est restée sans suite ;

Il est constant que le contrat de bail liant les parties a stipulé en son article 24 une clause résolutoire de plein droit en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail ;

Dès lors, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme

visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient, par conséquent, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur EGOUA CHARLES CODINAND des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

Monsieur TCHIMOU KOUTOUAN sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;
Toutefois, 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 c'est-à-dire immédiatement exécutoire dès le prononcé ;
Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire sollicitée par le demandeur est sans objet ;

SUR LES DEPENS

Les défendeurs succombant à l'instance ;
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons irrecevable l'action de la société immobilière conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI ;

Déclarons également irrecevable celle initiée par monsieur TCHIMOU KOUTOUAN contre l'ENTREPRISE MANEMA INTERNATIONAL ;

Déclarons en revanche recevable l'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN initiée contre monsieur EGOUA CHARLES CODINAND.

Disons monsieur TCHIMOU KOUTOUAN partiellement fondée en sa demande ;

Constatons la résiliation du bail liant monsieur TCHIMOU KOUTOUAN à monsieur EGOUA CHARLES CODINAND ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons EGOUA CHARLES CODINAND aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER

N°00 28 8705

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 807 Bord. 270/122
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

ORDONNANCE N°2387**/2018**

Nous. Madame N'DRI-AMON PAULINE, Vice-Présidente déléguée dans les fonctions

Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces à l'appui ;

Vu les dispositions les articles **231,232** et **233** du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administratives ;

Vu les dispositions de l'article **185** de Code de Procédure Civile ;

Estimons la requête fondée ;

Ordonnons la rectification judiciaire de la minute de l'ordonnance de référé **RG N°1189 du 17/04/2018** rendue par madame N'DRI AMON Pauline, vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan comme suit :

« **Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé expulsion et en premier ressort** » en lieu place de « **Statuant publiquement, par défaut en matière de référé expulsion et en premier ressort** ».

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.

DONNE EN NOTRE CABINET
A Abidjan le. 20 juillet /07/2018

LE PRESIDENT

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT