REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 22 FEVRIER 2018

RG N°4601/17

Monsieur N'DRI Goré Paul
(SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE)
C/
Société AUDIT-CONSEIL-FORMATION

DECISION :

Contradictoire

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

Déclarons N'DRI Goré Paul recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION de l'appartement sis à Abidjan Cocody, les II Plateaux, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 22 FEVRIER 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-deux 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 MEL YOU Prisca Ella,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 27 décembre 2017, **Monsieur N'DRI Goré Paul,** né le 01 janvier 1961 à Kouassizia (Bouaflé), comptable à la retraite, de nationalité ivoirienne pour lequel domicile est élu à la SCPA Houphouët-Soro-Koné & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 20-22 Boulevard Clozel, Immeuble « Les Acacias » 2ème étage, porte 204, 01 BP 11931 Abidjan 01, Tél : 20 30 44 20 / 21 / 22/ 23, Télécopie : 20 22 45 13, email : scpa@houphouetsoro.com, a assigné **la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION,** SA dont le siège social est sis à Abidjan, Cocody les II Plateaux, 01 BP 1904 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal de nationalité ivoirienne, Monsieur N'GUESSAN Amani Evariste, à comparaître le 04 janvier 2018 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

-prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur N'DRI Goré Paul expose qu'il a donné à bail à la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION, un appartement de quatre (04) pièces à usage professionnel sis à Abidjan Cocody, Les II Plateaux, moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA payable d'avance ;

Que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste devoir les loyers échus impayés couvrant la période de juin 2017 à décembre 2017 plus un solde du loyer du mois de mai 2017 ;

Que le 10 novembre 2017, il a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter

les clauses et conditions du bail ;

Que suite à cette mise en demeure, la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION a payé la somme de 600.000 F CFA et doit encore la somme de 800.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Que Monsieur N'DRI Goré Paul demande par conséquent à la juridiction de ce siège de constater la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réponse, la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION fait valoir qu'elle a payé la somme de 600.000 FCFA pour s'acquitter d'une partie des arriérés de loyers dus au bailleur. Elle promet de payer le reliquat d'un montant de 800.000 F CFA à la fin du mois de janvier 2018.

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société AUDIT-CONSEIL-FORMATION a comparu et fait valoir ses moyens. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

L'action de Monsieur N'DRI Goré Paul a été régulièrement introduite. Il y a lieu de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur N'DRI Goré Paul sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION des lieux loués au motif que celle-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 10 novembre 2017, le demandeur a adressé à la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION, 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, la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé tous les loyers échus visés dans cet acte dans le délai prévu par la loi. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Il y a lieu dans ces conditions, 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 la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

Sur les dépens

La société AUDIT-CONSEIL-FORMATION succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 N'DRI Goré Paul recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société AUDIT-CONSEIL-FORMATION de l'appartement sis à Abidjan Cocody, les II Plateaux, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la défenderesse aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier./.

N° 00282696

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 12 AVR. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 114 F° 29
N° 599 Bord. 205 / 15
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre