REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 02 NOVEMBRE 2017

RG N° 3385/17

Société Civile Immobilière DYNASTIES
dite SCI DYNASTIES
(Maître YAO Emmanuel)
C/
la Société Motors Automobiles
CORPORATION dite MAC
(SCPA SORO, BAKO & Associés)

DECISION :

Contradictoire

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

Recevons la Société Civile Immobilière DYNASTIES dite SCI DYNASTIES en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société MOTORS AUTOMOBILES CORPORATION dite MAC des trois locaux à usage de bureaux n°E1-5, E1-6 et E1-7 sis à Abidjan, Zone 3, Boulevard de Marseille, qu'elle 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 la défenderesse aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le deux novembre ;

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 19 septembre 2017, **la Société Civile Immobilière DYNASTIES dite SCI DYNASTIES**, au capital de 70.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan, Km 4, Boulevard de Marseille, Zone 3, 25 BP 1641 Abidjan 25, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Madame YAPO Marie Cécile, ayant pour conseil, Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour, a assigné **la société MOTORS AUTOMOBILES CORPORATION dite MAC**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est sis à Abidjan Treichville, Boulevard de Marseille , Km 4 Zone 3 C, RCCM n° :CI-ABJ-2016-B-1784, prise en la personne de Monsieur MADJOKPO Kouadio Jules, son gérant, ayant pour conseil, la SCPA SORO, BAKO & Associés, Avocats à la Cour, à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre
-ordonner l'expulsion de la société MAC des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle est propriétaire d'un terrain urbain bâti sis à Abidjan Zone 3, Boulevard de Marseille, faisant l'objet du titre foncier n°2205 de la circonscription foncière de Bingerville, sur lequel est édifié un immeuble à plusieurs étages ;

Que suivant contrat en date du 14 janvier 2016, elle a donné à bail à la société MAC, trois bureaux à usage professionnel situés au 1er étage du Bâtiment A et désignés sous les n°E1-5, E1-6 et E1-7 moyennant un loyer mensuel de 1.500.000 FCFA payable d'avance ;

Que toutefois, la société MAC ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 12.554.400 FCFA représentant sept mois de loyers échus et impayés couvrant la période de décembre 2016 à juillet 2017;

Que le 26 juillet 2017, la SCI DYNASTIES a fait servir à la défenderesse, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse n'a pas acquitté sa dette;

Que la SCI DYNASTIES demande par conséquent à la juridiction de ce siège de constater la violation flagrante des clauses et conditions du bail liant les parties et de prononcer l'expulsion de la société MAC des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La société MAC n'a pas fait valoir de moyens;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société MAC a été assignée à son siège social. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

L'action de la SCI DYNASTIES a été régulièrement introduite. Il convient de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et en expulsion

La SCI DYNASTIES sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société MAC 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 26 juillet 2017, la SCI DYNASTIES a adressé à la société MAC, 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 MAC ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé les loyers échus visés dans cet acte. La cause de résiliation du contrat de bail existe donc toujours.

Ledit contrat ayant prévu une clause résolutoire en son article 10 en cas de non-paiement d'un seul terme du loyer, Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de la société MAC 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 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance de référé est exécutoire par provision.

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

Sur les dépens

La société MAC 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 ;

Recevons la Société Civile Immobilière DYNASTIES dite SCI DYNASTIES en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de la société MOTORS AUTOMOBILES CORPORATION dite MAC des trois locaux à usage de bureaux n°E1-5, E1-6 et E1-7 sis à Abidjan, Zone 3, Boulevard de Marseille, qu'elle 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 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 ;

9N° 00286020

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 NOV 2017 F° 98
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 59
2105 Bord. 597
...U : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre