MINISTERE DE LA JUSTICE
ET DES DROITS DE L'HOMME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 13/06/2018

RG N°2076/2018

Affaire :
MONSIEUR NAHI YOUHO JEAN-YVES

Contre

LA SOCIETE DE DISTRIBUTION EUROPE AFRIQUE COTE D'IVOIRE dite SDEA-CI

DECISION

CONTADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur NAHI YOUHO JEAN-YVES ;
L'y disons partiellement fondé ;
Prononçons la résiliation du bail le liant à la défenderesse ;
Ordonnons l'expulsion de la société SDEA-CI des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef ;
Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;
Condamnons la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU TREIZE JUIN 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le treize juin ;

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 BAH STEPHANIE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 28 mai 2018, monsieur NAHI YOUHO JEAN-YVES a fait servir assignation à la société de DISTRIBUTION EUROPE AFRIQUE COTE D'IVOIRE, SARL dite SDEA-CI, dont le siège social est sis à Cocody II plateaux 7ème Tranche, face la Clinique saint Jean de Dieu, 06 BP 1356 Abidjan 06, prise en la personne de son représentant légal, d'avoir à comparaître le mercredi 06 juin 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant les parties puis ordonner l'expulsion du preneur des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

A l'appui de sa demande, monsieur NAHI YOUHO JEAN-YVES, expose pour l'essentiel qu'il est propriétaire du magasin M13 de l'opération immobilière G4000 Quartier C situé à Cocody Angré en face du château d'eau qu'il loue à la société SDEA-CI SARL suivant un bail à usage commercial moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA payable d'avance au plus tard le 10 du mois en cours ;

Il indique que faute de payer convenablement le loyer, la société dite SDEA-CI SARL reste lui devoir la somme totale de huit cent cinquante mille (850.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois de janvier 2018(un reliquat de 50.000 FCFA) jusqu'à mai 2018, outre la somme de 85.000 FCFA représentant les pénalités de retard des loyers non payés ;

La mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui a été servie au preneur en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, par exploit d'huissier en date du 12 avril 2018, est demeurée infructueuse ;

Le demandeur souligne que le non-paiement du loyer est une violation des clauses et conditions du bail qui justifie la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Les relances et les démarches amiables entreprises par le bailleur auprès du locataire en vue du paiement des arriéré de loyers, sont restées vaines ;

Estimant que cette situation lui cause d'énorme préjudices qui s'aggravent au fil du temps, monsieur NAHI YOUHO JEAN-YVES, fait observer qu'il urge d' y mettre fin en prononçant la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La société SDEA-CI SARL n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société SDEA-CI SARL a été assignée à son siège social ;
Sa connaissance de la présente procédure est établie ;
Il convient de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur NAHI YOUHO JEAN-YVES a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur NAHI YOUHO JEA-YVES sollicite la résiliation du bail commercial le liant à la société SDEA-CI SARL et son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour violation des clauses et conditions du bail pour non-paiement de loyers ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 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 » ;

Il ressort de ces trois alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage commercial 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 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 le texte visé ci-dessus 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 ;

En l'espèce, il est constant comme s'inférant des productions du dossier que la société SDEA-CI SARL, locatrice du demandeur, ne s'est pas acquittée de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de huit cent cinquante mille(850.000) francs au titre des arriérés de loyers outre la somme de 85.000 FCFA représentant les pénalités de retard ;

Il est non moins constant que le non-paiement de loyer est une violation des clauses et conditions du bail ;

Il n'est pas contesté que la mise en demeure régulière qui lui a été servie par exploit en date du 12 avril 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ainsi que les multiples démarches amiables entreprises par le bailleur auprès de la société SDEA-CI SARL en vue du paiement de sa dette de loyers sont demeurées infructueuses ;

Dès lors, les conditions des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;
Il convient, par conséquent, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société SDEA-CI SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision parce qu'il y a extrême urgence à faire cesser le préjudice qu'elle subit ;
Or il est constant comme résultant 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 exécutoire immédiatement à son prononcé ; de sorte qu'elle n'a plus besoin d'être assortie de cette mesure ;
Il sied, en conséquence, de dire la demande d'exécution provisoire sollicitée par monsieur NAHI YOUHO JEAN - YVES, est sans objet ;

SUR LES DEPENS

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons recevable l'action de monsieur NAHI YOUHO JEAN –YVES ;

L'y disons partiellement fondé ;

Prononçons la résiliation du bail commercial la liant à la défenderesse ;
Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société SDEA-CI SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

N° 0028725

Condamnons la défenderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

D.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° 1162 Bord. 39
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du D... de
l'Enregistrement et du Tim re