

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE
DU 08/ 08 / 2018

RG N° 2920/2018

Madame ABIBA DOUMOUYA

C/

L'ONG RASALA-CI

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclarons l'action de madame ABIBA DOUMOUYA recevable ;

L'y disons bien fondée;

Constatons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de l'ONG RASALA - CI de l'immeuble qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Mettons les dépens de l'instance à la charge de l'ONG RASALA - CI;



AUDIENCE PUBLIQUE DU 08 AOUT 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le huit Août;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-président, 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'CHO PELAGIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 24 Juillet 2018, de Maître N'DRI NIAMKEY, huissier de justice à Abidjan, Madame ABIBA DOUMOUYA, née le 30 décembre 1973 à Petit Badien/Dabou, de nationalité ivoirienne, fonctionnaire, propriétaire immobilier à Adjamé, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, a fait servir assignation au Réseau d'Action Sur les Armes Légères en Afrique de l'Ouest dite RASALA-CI, sis à Adjamé Sud sicogi, 4^{ème} étage, appartement 69, 01 BP 13587 Abidjan 01, Tel : 20 37 40 08, d'avoir à comparaître le 31 juillet 2018, par devant le président du tribunal de commerce de ce siège statuant en matière de référé pour s'entendre :

- Ordonner l'expulsion de l'ONG RASALA - CI, du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de sa demande, madame ABIBA DOUMOUYA explique que, suivant contrat de bail à usage professionnel, elle a donné en location à l'ONG RASALA - CI son local sis à Abidjan Adjamé en face de Fraternité matin , moyennant loyer mensuel de deux cent mille francs (200.000 F) CFA,

Elle ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses charges locatives, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de deux millions deux cent mille francs (2.200.000 F)CFA , correspondant aux loyers échus et impayés allant d'aout 2017 à juin 2018 ;

Aussi, sollicite-telle son expulsion de son local ;

La défenderesse n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

A l'audience du 31 juillet 2018, la demanderesse a prié le tribunal de constater la résiliation du contrat de bail qui la lie à l'ONG RASALA ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'ONG RASALA - CI a été assignée à son siège social;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résiliation et en expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie à la défenderesse et son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

L'article 112 du même acte uniforme dispose : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté.

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique »

De l'analyse combinée de ces textes, il résulte que le contrat de bail à usage professionnel peut être résilié à la demande du bailleur pour non-respect par le locataire de son obligation de paiement du loyer, après une mise en demeure sans suite, à l'expiration d'un délai d'un (01) mois ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que madame ABIBA DOUMOUYA est liée à L'ONG RASALA - CI par un contrat de bail écrit, à usage professionnel en date du 08 février 2016, en vertu duquel elle lui a donné en location un immeuble, moyennant loyer mensuel de deux cent mille francs (200. 000 F) CFA ;

Il est également constant que la défenderesse n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme au paiement régulier des loyers convenus, de sorte qu'elle reste devoir à madame ABIBA DOUMOUYA la somme de deux millions deux cent mille francs (2.200.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés allant d'aout 2017 à juin 2018 ;

En outre, il ressort des pièces produites, notamment de l'exploit en date du 20 juin 2018, que la demanderesse à la présente action, s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure la défenderesse d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail et en l'informant qu'à défaut de le faire dans le délai légal indiqué, le Président du tribunal de commerce d'Abidjan sera saisi aux fins sus mentionnées;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, cette dernière ne s'est pas exécutée, de sorte qu'elle reste devoir

à ce jour, les arriérés de loyers sus indiqués;

Au regard de tout ce qui précède, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité et de la clause résolutoire prévue par l'article 24 du contrat, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de l'ONG RASALA - CI du local qu'elle occupe 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 décision

Or, aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'ordonnance des référés est, exécutoire par provision de sorte que l'exécution provisoire ne peut donc être prononcée expressément ;

Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire est surabondante;

Sur les dépens

L'ONG RASALA - CI succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de madame ABIBA DOUMOUYA recevable;

L'y disons bien fondée;

Constatons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de l'ONG RASALA - CI de l'immeuble qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Mettons les dépens de l'instance à la charge de l'ONG RASALA - CI;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

1100949853

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 SEPT 2010
REGISTRE A.E.J Vol. 55 F° 81
N° 1501 Bord. 521 816
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre