REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 4171/2017

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

La Société SIGI SARL

Maître KOUADJO FRANCOIS

Contre/

1. **Madame BAKAYOKO AFFOUSSIATA**
2. **Madame SOUMAORO KADIJA**
3. **Monsieur DEMBELE CHEIKNA**
4. **Madame TOURE MAHOUA**
5. **Monsieur TOURE YACINE**
6. **Monsieur TALL HOURERA**
7. **Madame KONE MASSOGBE**
8. **Monsieur KONE BANAFARIMA**
9. **Madame KONE FANTA**

AUDIENCE PUBLIQUE DU 06 DECEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept
Et le six Décembre

Nous, madame **TOURE AMINATA,** Vice-présidente déléguée dans les fonctions du Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 20 Novembre 2017, la Société SIGI SARL a fait servir assignation aux nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAORO KADIJA, DEMBELE CHEIKNA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE, TALL HOURERA, KONE MASSOGBE, KONE BANAFARIMA et KONE FANTA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, la Société SIGI SARL expose qu'elle est propriétaire de plusieurs magasins sis à Abidjan dans la commune d'Adjamé non loin de la grande mosquée « Petit Lomé » qu'elle a, suivant des contrats de bail à usage commercial, donné en location aux défendeurs moyennant un loyer mensuel de soixante-quinze mille (75.000) francs pour chacun ;

Cependant, ces derniers ne s'acquittent pas régulièrement de leur obligation de payer le loyer, mise à leur charge, de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :

1. Madame BAKAYOKO AFFOUSSIATA : la somme de 1.000.000 F CFA représentant les loyers du

TIMBRE 1000 francs CI00025101 RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

DECISION :
Contradictoire et de défaut

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la Société SIGI SARL en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion des nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAORO KADIJA, DEMBELE CHEIKNA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE, TALL HOURERA, KONE MASSOGBE, KONE BANAFARIMA et KONE FANTA des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge des défendeurs.

fonds de commerce resté impayé et la somme de 5.775.000 F CFA représentant 77 mois de loyers échus et impayés, soit la somme totale de 6.775.000 F CFA ;

2. Madame SOUMAORO KADIJA : la somme de 300.000 F CFA représentant le fonds de commerce resté impayé et la somme de 5.850.000 F CFA représentant 78 mois de loyers échus et impayés, soit la somme totale de 6.775.000 F CFA ;

3. Monsieur DEMBELE CHEIKNA : la somme de 1.950.000 F CFA représentant 26 mois de loyers échus et impayés ;

4. Madame TRAORE MANKEME et monsieur TOURE YACINE : la somme de 1.000.000 F CFA représentant le fonds de commerce resté impayé et la somme de 5.625.000 F CFA représentant 75 mois de loyers échus et impayés, soit la somme totale de 7.625.000 F CFA ;

5. Monsieur TALL HOURERA : la somme de 4.275.000 F CFA représentant 57 mois de loyers échus et impayés ;

6. Madame KONE MASSOGBE : la somme de 5.625.000 F CFA représentant 75 mois de loyers échus et impayés ;

7. Monsieur KONE BANAFIRMA et Madame KONE FANTA : la somme de 900.000 F CFA représentant le fonds de commerce resté impayé et la somme de 6.075.000 F CFA représentant 81 mois de loyers échus et impayés ;

Elle ajoute qu'elle leur a servi une mise en demeure en date du 15 Juin 2016, qui est restée infructueuse ;

Elle fait observer que le non-respect du paiement des loyers mis à la charge des défendeurs, lui cause un préjudice ;

C'est pourquoi, elle sollicite de la juridiction des référés,

la résiliation des contrats de bail la liant aux défendeurs, l'expulsion de ceux-ci des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Elle sollicite par ailleurs que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen de défense ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les nommés DEMBELE CHEIKNA, TALL HOURERA, KONE BANAFIRMA et KONE FANTA ont été assignés à personne ;
Quant aux nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAHORO KADIJA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE et KONE MASSOGBE, ils n'ont ni été assignés à personne ni comparu ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard des nommés DEMBELE CHEIKNA, TALL HOURERA, KONE BANAFIRMA et KONE FANTA, et par défaut à l'égard des nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAHORO KADIJA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE et KONE MASSOGBE ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation de contrats de bail et d'expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens et de tous occupants de leur chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1er de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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 dûment mandaté.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier de la procédure, que les nommés BAKAYOKO

AFFOUSSIATA, SOUMAORO KADIJA, DEMBELE CHEIKNA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE, TALL HOURERA, KONE MASSOGBE, KONE BANAFARIMA et KONE FANTA, qui occupent les magasins appartenant à la Société SIGI SARL, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'ils restent devoir diverses sommes au titre des loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 15 Juin 2016, produite, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, les défendeurs, locataires des magasins appartenant à la demanderesse, ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAORO KADIJA, DEMBELE CHEIKNA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE, TALL HOURERA, KONE MASSOGBE, KONE BANAFARIMA et KONE FANTA des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

<u>Sur la demande d'exécution provisoire</u>

En application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire sans caution de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant, il sied de leur faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des nommés DEMBELE CHEIKNA, TALL HOURERA, KONE BANAFIRMA et KONE FANTA, et par défaut à l'égard des nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAHORO KADIJA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE et KONE MASSOGBE, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons la Société SIGI SARL en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion des nommés BAKAYOKO AFFOUSSIATA, SOUMAORO KADIJA, DEMBELE CHEIKNA, TOURE MAHOUA, TOURE YACINE, TALL HOURERA, KONE MASSOGBE, KONE BANAFARIMA et KONE FANTA des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge des défendeurs.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

QN° 00286027

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 14 DEC 2017 ...
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 104
N° 2236 Bord. 636 / 52
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre