REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0393/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

Madame KONE NADJENEBA
(Le Cabinet BOA OLIVIER THIERRY)

Contre/

Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE

DECISION :
Contradictoire

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

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

Recevons Madame KONE NADJENEBA en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame

AUDIENCE PUBLIQUE DU 07 FEVRIER 2018

L'an deux mil dix-huit
Et le Sept Février

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

Assisté de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 23 Janvier 2018, Madame KONE NADJENEBA a fait servir assignation à Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Madame KONE NADJENEBA expose qu'elle est propriétaire de deux magasins qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE moyennant un loyer mensuel de 300.000 F CFA par magasin ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 3.600.000 F CFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés allant de Juillet à Décembre 2017 ;

N'DRI MICHAELLE BENEDICTE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Madame KONE NADJENEBA du surplus de ses prétentions ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

Elle indique qu'elle lui a fait servir une mise en demeure en date 21 Décembre 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle ajoute que le non-paiement de ces loyers échus lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin de toute urgence ;

Elle sollicite de la juridiction des référés de céans la résiliation du contrat de bail liant les parties ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée en ses bureaux ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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 du contrat de bail et d'expulsion

Madame KONE NADJENEBA sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son 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, que Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE, qui occupe la parcelle appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme 3.600.000F CFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés allant de Juillet à Décembre 2017 ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 21 Décembre 2017, produite au dossier, 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, la défenderesse, locataire de la parcelle appartenant à Madame KONE NADJENEBA, ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc 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 du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement

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 ;

Par ailleurs, l'exécution de la présente décision ne peut être ordonnée sur minute et avant enregistrement que si la demanderesse rapporte la preuve d'une extrême urgence ;

En l'espèce, la demanderesse ne rapporte pas la preuve de l'extrême urgence à même de justifier l'exécution de la présente décision sur minute et avant enregistrement ;

Il convient donc de rejeter la demande faite en ce sens ;

Sur les dépens

Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 Madame KONE NADJENEBA en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame N'DRI MICHAELLE BENEDICTE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons Madame KONE NADJENEBA du surplus de ses prétentions ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N: 00 28 26 82

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 FEV 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 16
N° 335 Bord. /132
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre