30 000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 23/08/2019

RG N°2651/2019

Affaire :

MONSIEUR GAYIBOR KUETE DODJI SERGE
(MAITRE AMON SEVERIN)

Contre

LA SOCIETE RODA INVESTISSEMENT

DECISION

Défaut

Donnons acte au demandeur de ce qu'il n'entend plus réclamer paiement des arriérés de loyers devant le juge des référés ;
Déclarons recevable l'action de monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE ;
L'y disons bien fondé ;
Constatons la résiliation du bail à usage professionnel le liant à la société RODA INVESTISSEMENT ;
Ordonnons en conséquence, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;
Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;
Condamnons la défenderesse aux entiers dépens de l'instance.

GROSSE 14/11/19
Me Amon

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 AOUT 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le vint trois août ;

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 KODJANE-NANOU MARIE-LAURE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 05 juillet 2019, monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE, a fait servir assignation à la société RODA INVESTISSEMENT, d'avoir à comparaître le lundi 15 juillet 2019 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en matière de référé aux fins de voir prononcer la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties, ordonner en conséquence l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef, la condamner à lui payer la somme de 12.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés, la condamner en outre aux entiers dépens de l'instance puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE a donné sa villa sise aux deux plateaux au lot 595, rue des jardins, en location à la société RODA INVESTISSEMENT moyennant un loyer mensuel d'un million cinq cent mille(1.500.000) francs CFA ;

Faute de s'acquitter convenablement du loyer, le preneur reste lui devoir la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA de loyers échus et impayés représentant

les loyers de juillet 2018 à juillet 2019 soit huit (08) mois d'arriérés de loyers ;
Le demandeur estime que le non paiement du loyer est un manquement grave au contrat de bail liant les parties qui prévoit une clause résolutoire de plein droit en cas de violation par le preneur de son obligation principale, celle de payer le loyer convenu et entraîne la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion immédiate du preneur des lieux tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Il indique en outre que les nombreuses réclamations amiables, ainsi que la sommation de payer valant mise en demeure d'avoir à payer les loyers dans un délai d'un mois servi au locataire en application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, sont demeurées sans suite ;

Il déduit que cette violation par le preneur de ses obligations contractuelles entraîne la résiliation de plein droit du bail liant les parties ;

Pour ces motifs, il sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement ses prétentions ;

Modifiant ses prétentions, le demandeur fait savoir qu'il ne réclame plus le paiement des loyers échus et impayés mais sollicite uniquement la résiliation de plein droit du bail le liant à la défenderesse et l'expulsion de cette dernière des lieux ;

La société RODA INVESTISSEMENT n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société RODA INVESTISSEMENT a été assignée à Mairie ;
Sa connaissance de la présente procédure n'est pas avérée ;
Il convient de rendre une décision de défaut à son égard ;

SUR LA RECTIFICATION DES PRETENTIONS DU DEMANDEUR

Le demandeur sollicite que la juridiction de céans condamne la société RODA INVESTISSEMENT à lui payer la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA représentant les arriérés de loyers ;
Toutefois, modifiant ses prétentions en cours de procédure, il a déclaré qu'il ne réclame plus paiement des loyers échus et impayés ;

En application de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative qui dispose que : « Jusqu'à l'ordonnance de clôture, le demandeur peut se désister de son action ou de l'instance sous réserve de l'acceptation des autres parties.
Les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire.
Après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion, à l'exception de celles aux fins de désistement, ne pourront être déposées, ni aucune pièce communiquées ou produite aux débats, à peine d'irrecevabilité desdites conclusions ou pièces prononcée d'office par le Tribunal. », il y a lieu de lui en donner acte ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Pour le reste, à savoir la demande en résiliation du bail et l'expulsion, l'action de monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE étant introduite conformément à la loi, il convient de la déclarer recevable

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE sollicite que la juridiction de céans constate la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties et ordonne l'expulsion de la société RODA INVESTISSEMENT des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non paiement de loyer ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 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 ;

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail, prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et 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. » ;

Il ressort de ce texte que la juridiction compétente ne peut prononcer ou constater la résiliation d'un bail à usage professionnel 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 sus cité sous peine d'irrecevabilité de la demande ;
Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscité à savoir la reproduction des clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces et productions du dossier que la société RODA INVESTISSEMENT occupe le local du demandeur suivant un bail à usage professionnel moyennant un loyer trimestriel de 1.500.000 FCFA ;

Il n'est pas contesté que faute de s'acquitter régulièrement du loyer, la société RODA INVESTISSEMENT reste lui devoir à ce jour la somme de 12.000.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de décembre 2018 à juillet 2019 ;

Il est non moins constant que les démarches amiables entreprises par la demanderesse ainsi que la mise en demeure qui a été servie à la défenderesse par exploit en date du 05 juin 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, sous peine de résiliation du bail et d'expulsion sont demeurées infructueuses ;

En outre, il est davantage constant que le contrat de bail liant les parties stipule en son article 24, une clause résolutoire de plein droit ;

Dès lors, les conditions de la résiliation prescrites par l'article 133 de l'Acte Uniforme précité et l'article 24 du contrat de bail liant les parties, sont réunies en l'espèce ;

Il sied par conséquent, de constater la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société RODA INVESTISSEMENT 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

Le demandeur sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Toutefois, en application de l'article 227 du code de procédure civile commerciale et administrative,

l'ordonnance du juge des référés étant exécutoire par provision, cette demande est surabondante ;

Il convient de la déclarer comme telle ;

SUR LES DEPENS

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la société RODA INVESTISSEMENT, en matière de référé et en premier ressort ;

Donnons acte au demandeur de ce qu'il ne réclame plus paiement des arriérés de loyers devant le juge des référés ;

Déclarons recevable l'action de monsieur GAYIBOR KUETE DODJI SERGE ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du bail à usage professionnel le liant à la société RODA INVESTISSEMENT ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons la défenderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER

Droit ... Taxe ...
Hors Délai ...
Reçu la somme de ...
Quittance n° ... et ...
Enregistré le 15 OCT 2019
Registre Vol. ... Folio ... Bord. ... N°
Le Receveur
Le Chef de Bureau du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre
Le Conservateur
CPF 11 Plateau
Poste Comptable 8003
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS