

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1583/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

**La société Tedy-Multi-Actions dite
TDM**

(Me YAO Michel)

Contre

1-Monsieur SORO Oumar Tiohovaga

**2-L'entreprise STRATEGIE ET
ESPERANCE**

DECISION

CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons la société Tedy-Multi-Actions dite TDM recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail professionnel liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et de l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les dépens de l'instance à leur charge ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 24 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-quatre Mai ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître KOUASSI KOUAME FRANCE WILFRIED, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 16 Avril 2018, la société Tedy-Multi-Actions dite TDM a servi assignation à Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et à l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE, d'avoir à comparaître le 26 Avril 2018 devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre prononcer la résiliation des contrats bail commercial liant les parties et ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Au soutien de son action, la société Tedy-Multi-Actions dite TDM expose qu'elle a consenti à Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et à l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE, des baux à usage professionnel portant sur des locaux situés respectivement à Abidjan Cocody II Plateaux Angré Groupement 4000 et à Abidjan Cocody Riviera II, moyennant des loyers mensuels de 300.000 F CFA pour le premier cité et 250.000 F CFA pour la seconde citée ;

Elle ajoute que les défendeurs qui ne paient pas régulièrement leurs loyers, lui sont redevables des sommes de :

-Monsieur SORO Oumar Tiohovaga : 1.650.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés des mois de Décembre 2017 à Avril 2018, plus une pénalité de 150.000 F CFA ;

-L'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE : 1.402.500 F CFA représentant les loyers échus et impayés des mois de Novembre 2017 à Avril 2018, plus une pénalité de 127.500 F CFA ;



Elle indique qu'en dépit des mises en demeure d'avoir à respecter les conditions et clauses du bail qu'elle leur a servi par exploits en date des 03 Janvier 2018 et du 07 Février 2018, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

Aussi, sollicite-t-elle la résiliation des contrats de bail et leur expulsion des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

En réplique, l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE déclare que contrairement aux prétentions de la société TDM, elle n'a reçu aucune mise en demeure ;

Elle ajoute qu'elle attend des paiements pour les jours à venir, ce qui lui permettra de se mettre à jour de ses loyers ;

Monsieur SORO Oumar Tiohovaga n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SORO Oumar Tiohovaga a été assigné en sa personne et l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE a conclu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE soutient qu'elle n'a pas reçu de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail liant les parties ;

Toutefois, il est produit au dossier de la procédure, un exploit de mise en demeure servi à l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE, qui a été réceptionné par Monsieur ZIKAHI Fabrice, chef d'exploitation de ladite entreprise ;

A la barre du Tribunal, Monsieur GBO Dapé Hilaire, le Gérant de l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE a reconnu que Monsieur ZIKAHI Fabrice exerce effectivement les fonctions de chef d'exploitation au sein de son entreprise ;

Ainsi, dès lors que l'exploit de mise en demeure a été servi à Monsieur ZIKAHI Fabrice dans les locaux de l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE, celle-ci ne peut valablement soutenir qu'elle n'a pas été mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il convient en conséquence de dire que l'action de la société TDM a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai et la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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, les preneurs, que sont Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE, ne rapportent pas la preuve qu'ils ont exécuté leurs obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme susvisé, au paiement des loyers de sorte qu'ils restent devoir chacun plusieurs mois de loyers échus et impayés ;

En outre, il résulte des pièces de la procédure, notamment les exploits d'huissier en date du 03 Janvier 2018 et 07 Février 2018 que la demanderesse à la présente action, la société TDM, s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure les défendeurs d'avoir à payer les loyers ;

Enfin, il n'est pas contesté qu'en dépit de ces mises en demeure, Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE ne se sont pas exécutés, de sorte qu'ils restent devoir chacun, les loyers des mois dont le paiement est réclamé ;

De ce qui précède, et conformément à l'article 133 ci-dessus visé, il convient de prononcer la résiliation des contrats de bail professionnel liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et de l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et la l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE succombent ;
Il sied de mettre les dépens à leur charge ;

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, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons la société Tedy-Multi-Actions dite TDM recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail professionnel liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur SORO Oumar Tiohovaga et de l'entreprise STRATEGIE ET ESPERANCE des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les dépens de l'instance à leur charge ;

Et avons signé avec le Greffier.



N10028 27-19

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 02 JUL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50
N° 1056 Bord. 52 55
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

