REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 4172/2017

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

La Société SIGI SARL

Maître KOUADJO FRANÇOIS

Contre/

1. **Madame SOUMAHORO MATOKOMAN**
2. **Madame NADJENEBA KAMAGATE**
3. **Madame MARIAM DIABY**
4. **Mesdames MARIAM COULIBALY et BAKAYOKO KOROTOUM**
5. **Madame NAGNOUMA KEÏTA**
6. **Madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE**
7. **Madame DAMATA**

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 DECEMBRE 2017

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

Nous, **madame TOURE AMINATA,** juge délégué dans les fonctions du Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 8 Novembre 2017, la Société SIGI SARL a fait servir assignation aux nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY, BAKAYOKO KOROTOUM, NAGNOUMA KEÏTA, MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE et DAMATA d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Ordonner l'expulsion des défenderesses des lieux loués qu'elles 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 contrats de bail à usage commercial, donné en location aux défenderesses moyennant un loyer mensuel de soixante-quinze mille (75.000) francs CFA pour chacune ;

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

- Madame SOUMAHORO MATOKOMAN : la

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 ;
Mettons hors de cause madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE ;

Disons la Société SIGI SARL bien fondée en son action dirigée contre les autres défenderesses ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties.

Ordonnons l'expulsion des nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY, BAKAYOKO KOROTOUM, NAGNOUMA KEÏTA et de DAMATA des lieux loués qu'elles 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 défenderesses.

somme de 5.025.000 F CFA représentant 67 mois de loyers échus et impayés ;

2. Madame NADJENEBA KAMAGATE : la somme de 1.550.000 F CFA représentant le fonds de commerce resté impayé et la somme de 5.475.000 F CFA représentant 73 mois de loyers échus et impayés, soit la somme totale de 7.025.000 F CFA ;

3. Madame MARIAM DIABY : la somme de 250.000 F CFA représentant le fonds de commerce resté impayé et la somme de 5.250.000 F CFA représentant 70 mois de loyers échus et impayés ;

4. Mesdames MARIAM COULIBALY et BAKAYOKO KOROTOUM : la somme de 1.000.000 F CFA représentant le 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 ;

5. Madame NAGNOUMA KEÏTA : la somme de 5.700.000 F CFA représentant 76 mois de loyers échus et impayés ;

6. Madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE : la somme de 5.025.000 F CFA représentant 67 mois de loyers échus et impayés ;

7. Madame DAMATA : la somme de 6.000.000 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, soit la somme totale de 12.075.000 F CFA ;

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

Elle fait observer que le non-respect de l'obligation de paiement des loyers mise à la charge des défenderesses, lui cause un préjudice ;

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

résiliation des contrats de bail la liant aux défenderesses l'expulsion de celles-ci des lieux loués qu'elles 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 défenderesses n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen de défense ;

A l'audience du 06 Décembre 2017, la société SIGI SARL a sollicité du juge des référés de céans la mise hors de cause de Madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, NAGNOUMA KEÏTA, MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE et DAMATA ont, soit été assignées à personne, soit comparu ;
Quant aux nommées MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY et BAKAYOKO KOROTOUM, elles n'ont ni été assignées à personne ni comparu ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard des premières nommées et par défaut en ce qui concerne les secondes ;

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 la mise hors de cause de madame MEÏTE MAKAKA épouse KONE

A l'audience du 06 Décembre 2017, la Société SIGI SARL a sollicité du juge des référés de céans, que Madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE soit mise hors de cause ;

Il y a donc lieu de mettre hors de cause Madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE ;

<u>Sur les demandes de résiliation de contrats de bail et d'expulsion</u>

La demanderesse sollicite la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défenderesses des lieux loués qu'elles occupent tant dans leur personne, de leurs biens que 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, que les défenderesses qui occupent les magasins appartenant à la Société SIGI SARL, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elles 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 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, les défenderesses, locataires des magasins appartenant à la demanderesse, ne se sont pas exécutées et restent 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 des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY, BAKAYOKO KOROTOUM, NAGNOUMA KEÏTA et de DAMATA des lieux loués qu'elles 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 défenderesses succombant, il sied de leur faire supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, NAGNOUMA KEÏTA, MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE et DAMATA, et par défaut à l'égard de mesdames MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY et BAKAYOKO KOROTOUM, 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 ;
Mettons hors de cause madame MEÏTE MAKAKA épouse TIOTE ;

Disons la Société SIGI SARL bien fondée en son action dirigée contre les autres défenderesses ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion des nommées SOUMAHORO MATOKOMAN, NADJENEBA KAMAGATE, MARIAM DIABY, MARIAM COULIBALY, BAKAYOKO KOROTOUM, NAGNOUMA KEÏTA et de DAMATA des lieux loués qu'elles 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 défenderesses.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

9N0028631

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 29 DEC 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 107
N° 2303 Bord. 654/ 29
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre