

SNR/NM

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 NOVEMBRE 2023

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3991/2023

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N°4161/2023

Du 28/11/2023

Affaire :

MONSIEUR LOUKOU KOUADIO
MICHEL

(SCPA OUATTARA-BOGUI &
ASSOCIES)

Contre

LA SOCIETE BUILDING
CONSTRUCTION DALLY

DECISION :
Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties ainsi
qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de LOUKOU
KOUADIO MICHEL ;

La disons bien fondée en son action ;

Constatons la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion
de la SOCIETE BUILDING
CONSTRUCTION DALLY du local open
space d'une superficie de 90 m² situé au
sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à
Abidjan Cocody Riviera Palmeraie qu'elle
occupe tant de sa personne, de ses biens
que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la SOCIETE BUILDING
CONSTRUCTION DALLY aux entiers
dépens de l'instance

L'an deux mil vingt-trois ;
Et le vingt-huit novembre ;

Nous, Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE
YEO, Présidente du Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à
Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance de Maître N'ZAKIRIE ASSAUD PAULE
EMILIE épouse EKLOU, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la
cause entre :

MONSIEUR LOUKOU KOUADIO MICHEL, né le 24 juin
1955 à Abidjan, Directeur de société, de nationalité
ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

Ayant pour conseil, la SCPA OUATTARA-BOGUI &
ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan,
Riviera, boulevard Mitterrand, rond-point Palmeraie,
immeuble Santa Benedicta, 2^e étage, appartement 4B, 03
BP 29 Abidjan Cedex 03, téléphone : 07 59 79 80 98 ;

DEMANDEUR

D'UNE PART ;

ET

LA SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY,
SARL, au capital social de 1.000.000 FCFA, dont le siège
social est sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie,
immeuble WALEBO, téléphone : 07 77 86 18 76, 22 BP
1658 Abidjan 22, prise en la personne de sa gérante,
madame DEGRI KPOH Jeannette ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 30 octobre 2023, monsieur LOUKOU KOUADIO MICHEL a servi assignation à la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY SARL d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège, le 07 novembre 2023, pour entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail en date du 08 décembre 2021 liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion de la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY SARL du local open space d'une superficie de 90 m² situé au sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur LOUKOU KOUADIO MICHEL expose que, suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 08 décembre 2021, il a donné en location à la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY le local open space d'une superficie de 90 m² situé au sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie ;

Il précise que le bail a été consenti moyennant un loyer mensuel de deux cent quatre-vingt mille (280 000) FCFA ;

Il indique que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses obligations de paiement des loyers depuis décembre 2022, de sorte qu'elle reste lui devoir onze (11) mois de loyers échus et impayés, soit la somme de trois millions quatre-vingt mille (3 080 000) FCFA ;

Il souligne que le 13 juin 2023, il a fait servir à la défenderesse une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans 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, conformément à l'article 24 de leur contrat de bail intitulé « clause résolutoire » ;

La défenderesse n'a pas conclu pour faire valoir ses

moyens ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Pour avoir été assignée à son siège social, la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY a eu connaissance de la procédure ;

Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément aux dispositions légales ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Monsieur LOUKOU KOUADIO MICHEL sollicite l'expulsion de la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY local open space d'une superficie de 90 m² situé au sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} 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. » ;

Ces exigences légales induisent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail dont la sanction est la résiliation après mise en demeure régulière d'avoir à respecter lesdites clauses et conditions restée sans suite ;

En l'espèce, il est établi, comme résultant des pièces produites que la défenderesse occupe les locaux donnés en bail par monsieur LOUKOU KOUADIO MICHEL, suivant un contrat de bail conclu le 08 décembre 2021 ;

L'article 24 du contrat de bail liant les parties stipule que :
« Dans le cas où le preneur manquerait à une seule de ses obligations, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, pour usage des locaux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (01) mois après une simple mise en demeure par exploit de commissaire de justice... » ;

Il ressort de cette disposition que les parties ont prévu à

leur contrat une clause résolutoire en cas de manquement aux obligations contractuelles ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en 13 juin 2023, produite au dossier de la procédure, que monsieur LOUKOU KOUADIO MICHEL a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions des contrats 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 SOCIETE ENTREPRISE COULIBALY ET FAMILLE INTER dite ECF INTER locataire du local appartenant au demandeur, ne s'est pas exécutée ;

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

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner, en conséquence, l'expulsion de la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY du local open space d'une superficie de 90 m² situé au sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

La SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de LOUKOU KOUADIO MICHEL ;

La disons bien fondée en son action ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY du local open space d'une superficie de 90 m² situé au sein de l'immeuble de WALEBO 1 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamnons la SOCIETE BUILDING CONSTRUCTION DALLY aux entiers dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /

