

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°596/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur AKA AHOULOU

(SCPA ALPHA 2000)

C/

LA SOCIETE LES CONTRUCTIONS
DANIEL dite LCD

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur AKA
Ahoulou ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant
les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société LES
CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local
sis à Abidjan-Cocody-Riviera, les Jardins de la
Riviera, lot N° 223, îlot B l qu'elle occupe, tant
de sa personne, de ses biens que de tout
occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur AKA
Ahoulou, la somme de quatre millions quatre
cent mille (4.400.000) francs CFA
correspondant aux loyers échus et impayés de
la période de juin 2018 à avril 2019 ;
Déboute monsieur AKA Ahoulou du surplus
de sa demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente
décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,
BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**
Assesseurs ;
Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

Monsieur AKA AHOULOU, né le 25 JUIN 1957 à Bonoua,
de nationalité ivoirienne, ingénieur électricien, demeurant à
Abidjan Cocody, près de la SODEFOR, cité EECI, 11 BP 1571
Abidjan 11;

Lequel fait élection de domicile à la SCPA ALPHA 2000, Avocats
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant immeuble ALPHA
2000, 1^{er} étage, porte 03, Tel : 20 33 41 37 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE LES CONTRUCTIONS DANIEL dite LCD,
société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000FCFA,
ayant son siège social à Grand-Bassam, BP 325 Grand-Bassam,
immatriculée au RCCM sous le N° CI-GRDBSN-2012-B-3599,
représentée par son gérant, Monsieur **KABORE DANIEL,** Tel : 07
87 04 04, en ses bureaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 février 2019, la cause a
été appelée à cette date;



160719
ou sept 120

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 20 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 Avril 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 08 février 2019, monsieur AKA Ahoulou a fait servir assignation à la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019, aux fins d'entendre:

-prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

-ordonner l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- la condamner à lui payer les sommes de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à février 2019 ainsi que les loyers à échoir au jour du prononcé de la décision et 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur AKA Ahoulou explique que, suivant contrat en date du 15 Mars 2015, il a donné en location à usage professionnel à la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL en abréviation LCD un local sis à Abidjan - Cocody - Riviera, les

Jardins de la Riviera, lot N° 223, îlot B 1, moyennant un loyer mensuel de quatre cent mille (400.000) francs CFA, payable d'avance ;

Il poursuit cependant que, la défenderesse ne paie pas ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à février 2019, soit 09 mois ;

Il soutient qu'en dépit de ses nombreuses interpellations ainsi que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 13 décembre 2018, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il souligne que cette attitude fautive de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD lui cause un préjudice certain qu'il convient de réparer, sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du code civil ;

A ce titre, il fait remarquer que le local objet du bail est son seul bien immobilier et que les loyers devaient lui permettre de supporter ses nombreuses charges ;

En outre, il prétend que la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD est coutumière de ces faits puisque déjà en Mai 2018, il a dû engager une procédure judiciaire, avant qu'elle ne s'acquitte des loyers dus, lui occasionnant ainsi des frais ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, d'ordonner l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local qu'elle occupe, sis à Abidjan - Cocody - Riviera, les Jardins de la Riviera, lot N° 223, îlot B 1 tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer les sommes de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision et deux millions (2.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce: « *Les tribunaux de commerce statuent :*

-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé.

-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA »;

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer les sommes de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés et deux millions (2.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD à lui payer la somme de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise 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* »;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à février 2019 ;

A ce montant s'ajoutent les loyers échus et impayés de mars à avril 2019 réclamés par le demandeur, soit au total la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs CFA ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur AKA Ahoulou bien fondé et de condamner la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD à lui payer la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à avril 2019 ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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 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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD reste devoir au demandeur la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 12 décembre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur les dommages et intérêts

Monsieur AKA Ahoulou demande au tribunal de condamner la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD à lui payer la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts au motif qu'elle n'a pas respecté son obligation de payer les loyers ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.*» ;

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un

lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été jugé que la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD ne s'est pas acquittée de ses loyers de la période de juin 2018 à avril 2018, ce qui est constitutif d'une faute ;

Toutefois, le demandeur ne justifie pas le préjudice qu'il allègue ;

L'une des conditions de la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle faisant défaut, il y a lieu de dire sa demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre au demandeur de récupérer son local pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

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

et

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur AKA Ahoulou ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société LES CONSTRUCTIONS DANIEL dite LCD du local sis à Abidjan-Cocody-Riviera, les Jardins de la Riviera, lot N° 223, îlot B l qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur AKA Ahoulou, la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à avril 2019 ;

Déboute monsieur AKA Ahoulou du surplus de sa demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

~~Signature~~

Signature

66000

17/06/19



$15\% \times 4400000 = 660000$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 20 JUN 2019

REGISTRE A. J. Vol..... 15 F°..... 47

N°..... Bord.....

DEBET :

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

Signature