

Greffe

**REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°3971/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

**Société HOTELIERE DE LA
LAGUNE Dite S.H.L NOVOTEL
ABIDJAN
(SCPA BAZIE-KOYO-ASSA)**

C/

**Madame KAKOU RACHEL
(SCPA KNW-AVOCATS)**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

AVANT DIRE DROIT

Invite les parties à produire le registre de commerce ou les statuts de la société PAMPLEMOUSSE ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 février 2019 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**
Greffier;

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

**La Société HOTELIERE DE LA LAGUNE Dite S.H.L NOVOTEL
ABIDJAN,** Société Anonyme au capital de 1.800.000.000 FCFA,
inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro
CI-ABJ-09-M2-9897, dont le siège social est à Abidjan-Plateau 10,
avenue du Général de Gaulle, 01 BP 3718 Abidjan 01 ;

Agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal,
Monsieur GONCALVES MIGUEL, son Directeur Général, demeurant ès
qualité au siège de ladite société ;

Ayant élu domicile en l'étude de la **Société Civile Immobilière
d'Avocats BAZIE-KOYO-ASSA,** Avocats près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody au 08, rue b 15, Ruelle Clinique
GOCI, 08 BP 2614 Abidjan 08, Téléphone : 22-44-38-85/22-44-39-08 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

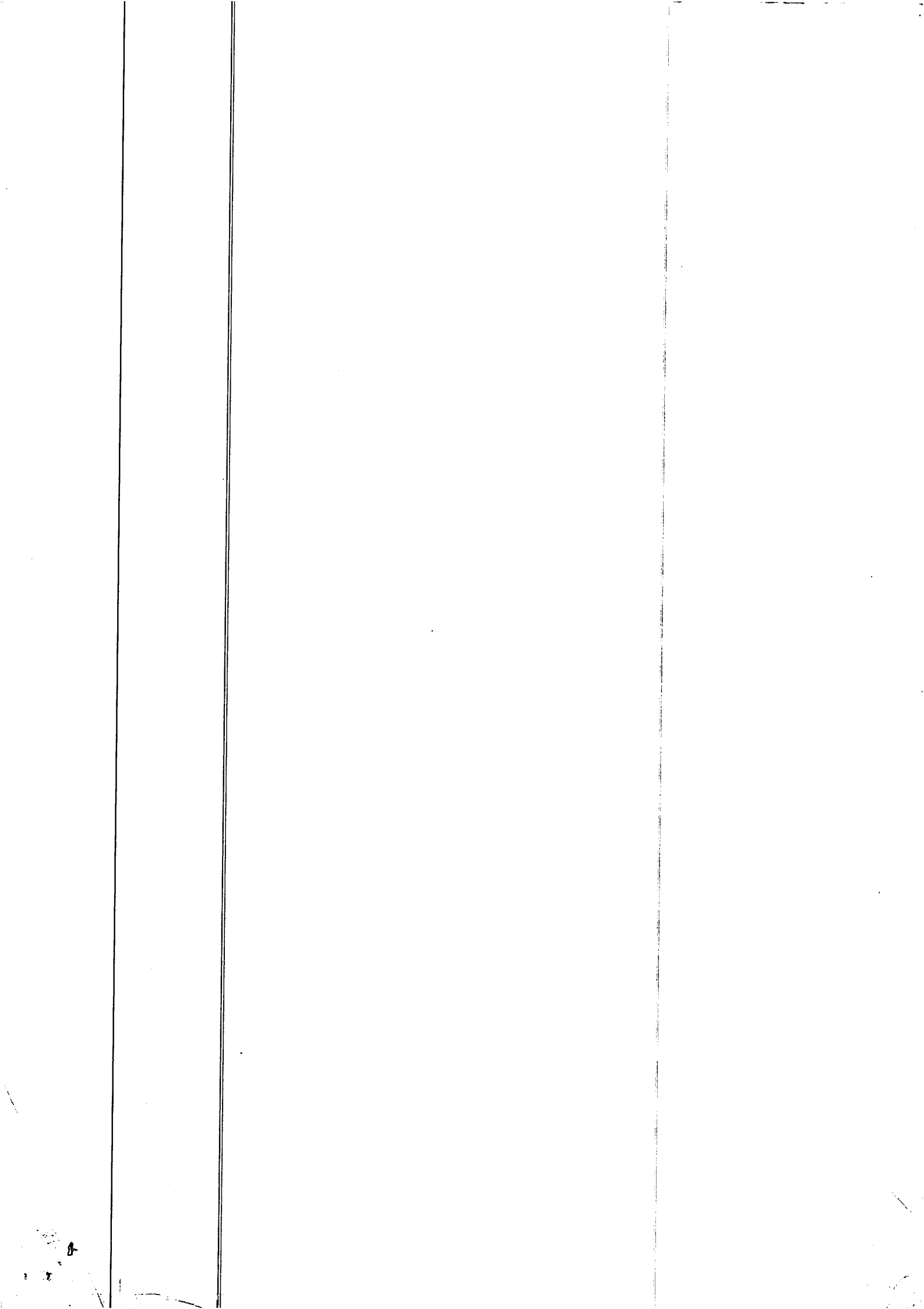
Madame KAKOU RACHEL, exerçant sous la dénomination
commerciale **PAMPLEMOUSSE,** sise à Abidjan, 01 BP 5799 Abidjan
01, Téléphone : 20-32-37-61, 03-94-59-94 ;

Laquelle a élu domicile en l'étude de **Société Civile Immobilière
d'Avocats KNW-AVOCATS,** Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan,
y demeurant Abidjan Treichville Arras 4, Immeuble BICICI, 2^{ème} étage,
Porte 7, 11 BP 1111 Abidjan 11, Téléphone : 21-24-01-99 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

cf



Enrôlée pour l'audience du mercredi 21 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture puis l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette date, Le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 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 ;

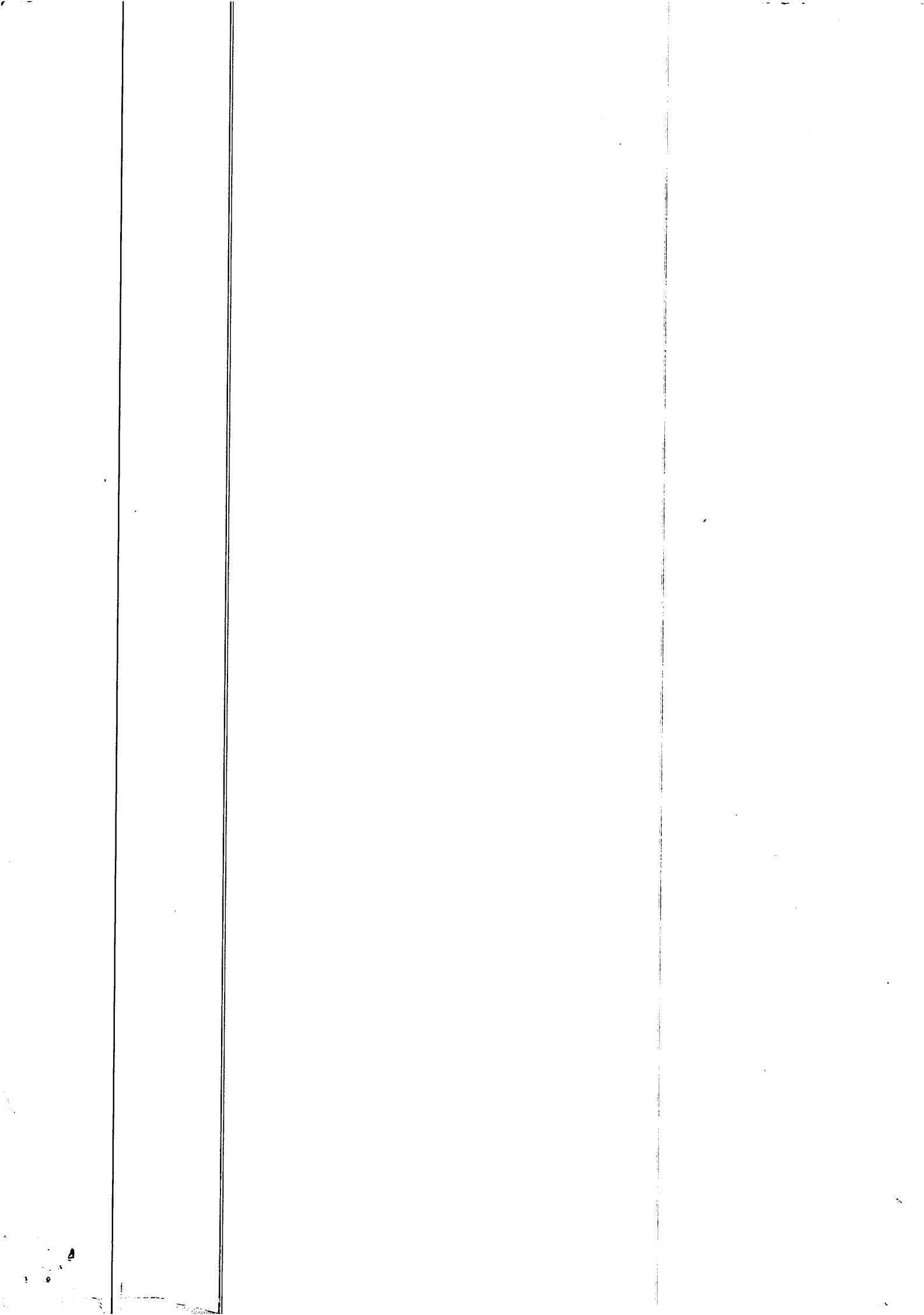
FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 19 novembre 2018, la société HOTELIERE DES LAGUNES, a fait servir assignation à madame KAKOU RACHEL d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 28 novembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat qui les lie;
- ordonner l'expulsion de madame KAKOU RACHEL exerçant sous la dénomination commerciale PAMPLEMOUSSE des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne de ses biens et de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme totale de huit cent soixante-dix mille (870.000) francs CFA correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à septembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner madame KAKOU RACHEL, exerçant sous la dénomination commerciale PAMPLEMOUSSE aux entiers dépens, dont distraction au profit de la Société d'Avocats BAZIE-KOYO-ASSA.

Au soutien de son action, la société HOTELIERE DE LA LAGUNE, dite S.H.L NOVOTEL ABIDJAN expose qu'elle sous-loue à usage professionnel à madame KAKOU Rachel, exerçant sous la dénomination commerciale PAMPLEMOUSSE, un local moyennant un loyer mensuel fixé à la somme de trois cent mille (300.000) francs

est



CFA ;

Elle ajoute cependant que, cette dernière n'exécute pas son obligation de payer régulièrement le loyer de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de huit cent soixante-dix mille (870.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de juillet 2018 à septembre 2018 ;

Elle fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses réclamations et de la mise en demeure qu'elle lui a servie le 04 octobre 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Elle poursuit que cette situation lui cause un préjudice qui s'accroît chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Poursuivant, elle prétend que madame KACOU RACHEL a qualité à défendre puisqu'elle a déjà intenté la même action au cours d'une première procédure dans laquelle elle a prétendu qu'elle est une entreprise individuelle exerçant sous la dénomination PAMPLEMOUSSE ;

Elle indique que son action est recevable puisqu'elle a servi régulièrement à la défenderesse une mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat ;

Dans des écritures additionnelles, elle affirme que la demanderesse s'est acquittée des loyers réclamés et a demandé que le tribunal prononce la résiliation du bail et son expulsion au motif qu'elle ne paie pas ses loyers dans les délais convenu ;

En réplique, madame KAOU RACHEL soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à défendre au motif que le contrat en cause a été conclu avec la société PAMPLEMOUSSE dont elle n'est que la gérante ;

Par ailleurs, la défenderesse fait valoir que la société S.H.L NOVOTEL ABIDJAN fonde son action sur l'article VII-2 du contrat de sous-location qui stipule que : *«... le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de résiliation du contrat de sous-location si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après mise en demeure faite au sous-locataire, par acte extrajudiciaire d'avoir à la faire cesser.»* ;

Or, relève-t-elle, la demanderesse ne rapporte pas la preuve d'avoir mis en œuvre la mise en demeure préalable stipulée à l'article susvisé de sorte que, son action est irrecevable ;

Poursuivant, elle explique que la société S.H.L NOVOTEL ABIDJAN réclame dans l'exploit de mise en demeure en date du 04 octobre 2018 produit aux débats, des loyers impayés pour l'année 2018 d'un montant total de 870.000 F CFA alors que le contrat fait état du non-paiement des intérêts de retard et des pénalités ;

Elle fait remarquer que la mise en demeure susvisée est nulle pour

CF

n'avoir pas visé l'article VIII-2 prescrivant la mise en demeure d'un mois pour non-paiement de loyer et conclut que l'action doit être déclarée irrecevable ;

Subsidiairement au fond elle allègue que l'action de la défenderesse est caduque et sans objet et doit être rejetée comme telle puisqu'elle s'est acquittée de ses loyers ;

Elle soutient que, la mise en demeure lui a été servie le 04 octobre 2018 et que le délai d'ajournement expirait le 06 novembre 2018 ;

Elle souligne qu'elle a soldé tous ses arriérés de loyers le 09 novembre 2018, bien avant l'acte d'assignation intervenu le 19 novembre 2018, soit 11 jours après ;

Elle souligne que le seul motif prévu par la loi pour demander la résiliation pour défaut de paiement de loyer, n'existait pas au moment de l'introduction de l'instance de sorte que l'action de la demanderesse doit être rejetée comme mal fondée et sans objet ;

En outre, elle fait savoir qu'il ressort de l'article VII-2 du contrat de sous-location qu'en cas de non-paiement à échéance du loyer, le recouvrement de l'intérêt de retard et de pénalité, le locataire principal doit servir une mise en demeure préalable restée infructueuse 15 jours, après le paiement tardif de trois avis d'échéance successifs, si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux fois, après la mise en demeure faite au sous locataire par acte extra judiciaire, d'avoir à les faire cesser ;

Elle indique que la demanderesse, locataire principal ne rapporte pas la preuve que ces conditions ont été remplies ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de déclarer la demanderesse mal fondée en son action et de l'en débouter ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame KAKOU RACHEL a comparu et a conclu ;

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

65

du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA » ;

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse et d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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 de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

La société S.H.L NOVOTEL ABIDJAN prétend qu'elle a conclu le contrat de sous-location avec madame KAKOU RACHEL qui est une entreprise individuelle exerçant sous la dénomination PAMPLEMOUSSE ;

Madame KACOU RACHELLE prétend que le contrat a été conclu avec la société PAMPLEMOUSSE dont elle est la gérante et qu'elle est donc tiers au contrat litigieux, de sorte qu'elle n'a pas qualité à défendre ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment du contrat de sous-location commerciale en date du 1^{er} janvier 2010, que ledit contrat a été conclu entre la société HOTELIERE DE LA LAGUNE, dite S.H.L NOVOTEL ABIDJAN et « la société PAMPLEMOUSSE » ;

Le tribunal constate à l'analyse dudit contrat que la forme sociale de la société PAMPLEMOUSSE n'y est pas précisée de sorte qu'il ne peut apprécier en l'état s'il s'agit d'une entreprise individuelle qui justifierait la qualité à défendre de madame KAKOU RACHEL ou une SARL dont la défenderesse n'est que le gérant et donc tiers audit contrat ;

Dans ces conditions, pour une saine appréciation des faits de la cause, il y a lieu par jugement avant dire droit d'inviter les parties à l'instance à produire le registre de commerce de la société PAMPLEMOUSSE ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas encore connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

6

AVANT DIRE DROIT

Invite les parties à produire le registre de commerce ou les statuts de la société PAMPLEMOUSSE ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 février 2019 ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
26 FEV 2019
Le.....
REGISTRE A.J Vol.....F°.....
N°.....Bord.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
