

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2888/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE

Affaire :

La Société EL NASR BUILDING  
(Maître Mohamed Lamine Faye)

C/

INSTITUT DE FORMATION  
POUR LE DEVELOPPEMENT  
DES COMPETENCES dite  
GROUPE IFDEC-  
INTERNATIONAL  
(Maître TOKORE Francis)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la société  
EL NASR BUILDING ;

L'y dit bien fondée ;

Constata la résiliation du contrat de  
bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion du GROUPE  
IFDEC INTERNATIONAL du local  
N° 13 situé au Rez-de-chaussée de  
l'immeuble EL NASR BUILDING sis à  
Abidjan Plateau, avenue du Général  
De Gaulle, qu'il occupe tant de sa  
personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;

Condamne le défendeur aux dépens  
de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 DECEMBRE 2018

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI  
EUGENE, COULIBALY ADAMA et Madame KOUAHO  
MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**  
Greffier;

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

**La Société EL NASR BUILDING**, société anonyme, au capital de  
2.318.061.775 F CFA, dont le siège social est Abidjan-Plateau, Avenue du  
Général DE GAULLE, 01 BP 247 Abidjan 01, téléphone : 20-32-19-66,  
agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal,  
Monsieur OSAMA Hamed, Directeur Général, demeurant ès-qualité,  
audit siège social ;

Ayant pour conseil, **Maître Mohamed Lamine Faye**, Avocat près la  
Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant Plateau, 20-22 Boulevard Clozel,  
immeuble « Les Acacias », 01 BP 265 Abidjan 01, téléphone : 20-22-56-  
26/27, fax : 20-22-56-29, E-mail : cabinet faye@avisoci;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**L'INSTITUT DE FORMATION POUR LE DEVELOPPEMENT  
DES COMPETENCES dite GROUPE IFDEC-INTERNATIONAL**,  
anciennement dénommé centre africain de formation aux métiers de  
l'informatique et des nouvelles technologies dite CAFOMIT, société à  
responsabilité limitée, au capital de 1000.000 F CFA dont le siège social  
est Abidjan-Plateau, avenue du General De Gaulle, immeuble El Nasr  
Building, rez-de-chaussée, porte 13, 16 BP 4096 Abidjan 16, pris en la  
personne de son représentant légal, Monsieur Moussa DOGONI,  
Gérant, demeurant ès-qualité audit siège social ;

Ayant élu domicile au cabinet de **Maître TOKORE Francis**, Avocat  
près la Cour d'appel d'Abidjan ;

Défendeur;

D'autre part ;

220 219  
GW n. lams 1



05

Enrôlée pour l'audience du lundi 08 Octobre 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 10 octobre 2018 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution ;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 17 octobre 2018 pour une mise en état devant le juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet conclue d'une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 14 novembre 2018 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 05 décembre 2018;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 20 juillet 2018, la société EL NASR BUILDING a fait servir assignation à l'INSTITUT DE FORMATION POUR LE DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES dit GROUPE IFDEC INTERNATIONAL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 31 juillet 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du bail les liant ;
- ordonner son expulsion des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, la société EL NASR BUILDING expose que, suivant contrat de bail conclu le 29 août 2002, elle a donné en location à usage professionnel au GROUPE IFDEC INTERNATIONAL le local n° 13 situé au Rez-de-chaussée de l'immeuble EL NASR BUILDING sis à Abidjan Plateau, avenue du Général De Gaulle, moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) francs CFA, payable trimestriellement d'avance, le premier jour de chaque début de trimestre, soit la somme de neuf cent mille (900.000) francs CFA ;

Elle fait savoir que ce dernier n'exécute pas ses obligations locatives de sorte qu'il reste lui devoir la somme de vingt-huit millions cent cinquante-deux cent mille (28.152.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2013 à juin 2018 ;

Elle prétend qu'en dépit de la mise en demeure en date du 23 mai 2018 qu'elle lui a servie, le défendeur ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du bail les liant et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Le GROUPE IFDEC INTERNATIONAL a été assigné 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 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 » ;*

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués 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 société EL NASR BUILDING a été introduite dans les formes et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner la résiliation du bail et

BT

l'expulsion du défendeur de son local ;

L'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> 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* » ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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.*

*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 est acquis aux débats que le GROUPE IFDEC INTERNATIONAL n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers, de sorte qu'il accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers d'un montant de vingt-huit millions cent cinquante-deux cent mille (28.152.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2013 à juin 2018 ;

Il est en outre établi comme résultant des pièces du dossier notamment du procès-verbal d'huissier en date du 23 Mai 2018, que la société EL NASR BUILDING a adressé au défendeur une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Il est également non moins constant que le défendeur, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire contenue dans l'article 24 du bail liant les parties,

de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion du GROUPE IFDEC INTERNATIONAL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société EL NASR BUILDING ;

L'y dit bien fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion du GROUPE IFDEC INTERNATIONAL du local N° 13 situé au Rez-de-chaussée de l'immeuble EL NASR BUILDING sis à Abidjan Plateau, avenue du Général De Gaulle, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne le défendeur 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. /.

0282786



D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 19 FEV 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 15  
N° 309 Bord 17/11  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
