

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N°2074/2019

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 DU 24/07/2019

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2019

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

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

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE** et **EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Affaire :
LA SOCIETE YAPGI IMMOBILIER, SARL
 (Cabinet DAKO & GUEU)

LA SOCIETE YAPGI IMMOBILIER, SARL, société à responsabilité immobilier au capital social de 5.000.000 FCFA, immatriculée au registre du commerce d'Abidjan sous le n° CI-ABJ-2007-B-7199-CC N° 0801057 E, représentée par madame YAPI EDITH QUEMENER sa gérante, 01 BP 4475 Abidjan 01, lequel a élu domicile en sa propre demeure ;

C/
LA SOCIETE CONFLUENCE, SARLU

Laquelle fait élection de domicile au **Cabinet DAKO & GUEU**, Avocats près les Cours d'appel de Côte d'ivoire, Abidjan Cocody Cité des Arts, 323 Logements, Rue des bijoutiers, près de l'Eglise UEESO, derrière la pharmacie Comoé, face au groupe EDHEC-Abidjan, immeuble C escalier C appartement N°1, 28 BP 80 Abidjan 28, 07-84-59-31/07-89-13-42, Email : dzto57@yahoo.fr;

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet, la mise en demeure du 03 Avril 2019 ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit la société YAPGI IMMOBILIER SARL bien fondée en cette demande ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Condamne la société CONFLUENCE, SARLU à lui payer, la somme de 2.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Février et Mars 2019, puis des arriérés de loyers d'Avril et Mai 2019 ;

Et ;

Condamne la société CONFLUENCE, SARLU aux dépens de l'instance.

LA SOCIETE CONFLUENCE, Société A Responsabilité Limitée Unipersonnelle, au capital social de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Cocody 9^{ème} Tranche, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro, Compte Contribuable N°1816404 K, 06 BP 1373 Abidjan 06, Tel : 01 59 22 22, représentée par madame AKA YOUA FELICITE, sa gérante;



24 10 19
 em Daw

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 06 juin 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 12 juin 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution;

A l'audience du 12 juin 2019, la cause a été renvoyée au 19 juin 2019 pour toutes les parties;

A cette audience, la cause a été de nouveau renvoyée au 26 juin 2019 pour toutes les parties;

A la date du 26 juin 2019, la cause a été renvoyée au 03 juillet 2019 pour la défenderesse;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 juillet 2019 ;

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

Par exploit du 16 Mai 2019, la société YAPGI IMMOBILIER SARL a fait servir assignation à la société CONFLUENCE, SARLU d'avoir à comparaitre, le 06 Juin 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, et ordonner l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 2.300.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, la société YAPGI IMMOBILIER SARL expose qu'elle a donné à bail à la société CONFLUENCE, SARLU un appartement sis à Abidjan-Cocody M'badon, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 600.000 F CFA ;

Elle affirme que cette dernière ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 2.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Février et Mars 2019, puis des arriérés de loyers d'Avril et Mai 2019 ;

Elle indique que pour recouvrer sa créance, elle l'a mise en demeure de payer par exploit du 03 Avril 2019, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, elle sollicite la condamnation de la société CONFLUENCE, SARLU à lui payer la somme de 2.300.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

La société CONFLUENCE, SARLU n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Se fondant sur l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction de céans a rabattu le délibéré, afin de provoquer d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité des demandes en résiliation de bail et expulsion, pour défaut de mise en demeure préalable ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société CONFLUENCE, SARLU a été assignée à son siège social ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

EN LA FORME

Sur la fin de non-recevoir soulevée d'office

La société YAPGI IMMOBILIER SARL sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la société CONFLUENCE, SARLU au motif qu'elle ne paie pas le loyer convenu ;

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

Il en ressort, que les demandes en résiliation et expulsion doivent être nécessairement précédées d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 03 Avril 2019 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, dans le cas où la société CONFLUENCE, SARLU ne s'exécute pas, dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que cette mise en demeure est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation de bail et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demande en paiement a été initiée dans les formes et délais prévus par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

La société YAPGI IMMOBILIER SARL sollicite la condamnation de la société CONFLUENCE, SARLU à lui payer la somme de 2.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Février et Mars 2019, puis des arriérés de loyers d'Avril et Mai 2019 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

L'article 133 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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que par exploit du 03 Avril 2019, la société YAPGI IMMOBILIER SARL a mis la société CONFLUENCE, SARLU en demeure de lui payer la somme de 2.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Février et Mars 2019, puis des arriérés de loyers d'Avril et Mai 2019 au titre du contrat de bail qui les lie ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure régulière, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger que la créance réclamée par la société YAPGI IMMOBILIER SARL est justifiée ;

Dès lors, il convient en application de l'article 112 précité, de la déclarer bien fondée en sa demande, et condamner la société CONFLUENCE, SARLU à lui payer la somme de 2.300.000 F CFA sus précisée ;

Sur les dépens

La société CONFLUENCE, SARLU succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet, la mise en demeure du 03 Avril 2019 ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit la société YAPGI IMMOBILIER SARL bien fondée en cette demande ;

Condamne la société CONFLUENCE, SARLU à lui payer, la somme de 2.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Février et Mars 2019, puis des arriérés de loyers d'Avril et Mai 2019 ;

Condamne la société CONFLUENCE, SARLU aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

14/10/2019



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

GRATIS



Quittance n°.....
Enregistré le..... **1.6 OCT 2019**
Registre Vol. **45** Folio **76** Bord **576** / **1592 / 07**

Le Receveur

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

Le Conservateur

