REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°0774/2018

JUGEMENT Contradictoire du 16/05/2018

Affaire :

MONSIEUR DAO SANI (SCPA BOUAFFON-GOGO-& ASSOCIES)

C/

La société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING Côte d'Ivoire dite SECO-CI

(Maître N'GUETTA GERARD)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de monsieur DAO Sani recevable;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE dite SECO-CI à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers des mois d'Août à Novembre 2017 ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 21 Juillet 2015 conclu par les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE dite SECO-CI de l'appartement objet du bail sis au sein de la Commune de Cocody, Deux-Plateaux, cite les perles, formant le lot n°3941 ilot n°317 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de la SECO-CI.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 16 mai deux mille dix-huit, tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président ;

Messieurs, ZUNON JOEL, N'GUESSAN K.EUGENE, COULIBALY ADAMA et AKA GNOUMON, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KOUAKOU FLORAND**, Greffier ;

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

MONSIEUR DAO SANI né le 12 novembre 1952 à KOUTO, chauffeur de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Cocody –Angré ;

Lequel, pour les besoins de la présente assignation et ses suites, a pour conseil et domicile élu, la société civile professionnelle d'Avocats BOUAFFON-GOGO & ASSOCIES, Avocats près de la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Cocody-Angré Oscars, Boulevard Latrille, Résidence BLESSONNY, 2e étage, pote N°201, 20 BP 637 Abidjan 20, fax : 22 42 80 94, email : scpabouaffon.gogo@gmail.com ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et

La société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING COTE D'IVOIRE DITE SECO-CI, société à responsabilité limitée, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody, deux-plateaux les perles, lot N° 3941, ilot N° 317, bâtiment C, 2è étage, porte C7, immatriculée au registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le N° CI-ABJ-2015-B-17896, prise en la personne de son représentant légal, ATTEKI AYEMOUN FREDEREIC, gérant , de nationalité ivoirienne, demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;

Ayant pour conseil, Maître N'GUETTA GERARD, Avocat à la cour d'Appel d'Abidjan;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 mars 2018, l'affaire a été appelée ;

A cette date, le tribunal a ordonné une instruction confiée au juge

KOKOGNY S.VICTORIEN et la cause a été renvoyée au 18 avril 2018 pour être mise en délibéré ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n°477/2018 ;

A l'audience du 18 avril 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2018 ;

Après délibérations, le Tribunal a rendu la décision ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Ouï 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 21 Février 2018, monsieur DAO Sani a fait assigner la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING ÔTE-D'IVOIRE dite SECO-CI par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme d'un million de francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que l'expulsion de cette dernière du local loué sis à Cocody deux plateaux cité les perles, lot n°3941 ilot n°317 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur DAO Sani expose que suivant contrat de bail conclu le 21 Juillet 2015, il a donné en location à la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE, un appartement sis à Cocody Deux-Plateaux cité les perles, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 250.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

A compter du mois d'août 2017, affirme-t-il, la défenderesse a cessé de payer régulièrement ledit loyer;

Ainsi, il prétend qu'à ce jour, celle-ci lui est redevable de la somme d'un million de francs (1.000.000 F CFA, représentant

quatre mois de loyers échus et impayés notamment ceux des mois d'Août à Novembre 2017 ;

En vue de recouvrer cette créance, il indique avoir adressé le 06 Décembre 2017, une mise en demeure à sa locataire, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, ce, en vain ;

C'est pourquoi, sur le fondement des articles 112 et 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il sollicite la condamnation de celle-ci à lui payer ladite somme ainsi que la résiliation du contrat de bail le liant à cette dernière et l'expulsion de celle-ci de l'appartement loué qu'elle occupe ;

Enfin, monsieur DAO Sani, se prévalant des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, entend voir le présent jugement assorti de l'exécution provisoire ;

La société SECO-CI, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

La société SECO-CI ayant eu connaissance de la procédure pour avoir été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

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, suivant les énonciations de l'acte d'assignation du 21 Février 2018 par lequel la juridiction de céans est saisie et des autres pièces du dossier, monsieur DAO Sani sollicite d'une part, la résiliation du contrat de bail le liant à la société SECO-CI et l'expulsion de celle-ci du local loué et d'autre part, la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 1.000.000 de francs CFA ;

La demande en résiliation et d'expulsion ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement

Monsieur DAO Sani sollicite la condamnation de la société SECO-CI à lui payer la somme d'un million de francs CFA à titre d'arriérés de loyers des mois d'Août à Novembre 2017 ;

Aux termes de l'article 1112 de l'acte uniforme portant sur le 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.*

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

A cela, l'article 1315 alinéa 1er du code civil ajoute que : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.»

A l'analyse combinée de ces dispositions légales, il s'infère qu'en matière de bail à usage professionnel, le preneur est tenu de payer au bailleur, les loyers aux termes convenus ;

Néanmoins, il appartient au bailleur de prouver la créance dont il poursuit le recouvrement ;

En l'espèce, suivant le contrat du 21 Juillet 2015 conclu par les parties, il ressort que monsieur DAO Sani a donné en location à la société SECO-CI, un appartement sis à Cocody, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 250.000 francs CFA, au titre du loyer mensuel ;

Il est acquis aux débats et des pièces du dossier, que suivant exploit du 06 Décembre 2017, monsieur DAO Sani a mis en demeure ladite société d'avoir à lui payer la somme d'un million,

représentant quatre mois de loyers échus et impayés notamment ceux des mois d'Août à Novembre 2017 ;

Il n'est pas contesté qu'en dépit de ladite mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée et elle reste à ce jour redevable du montant des arriérés de loyers sus indiqué ;

Il en découle que la créance dont monsieur DAO Sani poursuit le recouvrement est établie ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer sa demande bien fondée y faire droit, en condamnant la société SECO-CI à lui payer la somme d'un million de francs (1.000.000 F) CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Sur la demande en résiliation et expulsion

Monsieur DAO Sani sollicite la résiliation du contrat de bail du 21 Juillet 2015 le liant à la société SECO-CI, ainsi que l'expulsion de celle-ci du local loué, pour non-paiement de loyers ;

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.
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. »

Suivant ce texte de loi, il résulte en partie, que toutes les fois où le preneur n'acquittera pas ses loyers aux termes convenus, le bailleur pourra obtenir en justice la résiliation du contrat ainsi que l'expulsion de ce dernier des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que jusqu'à ce jour, la société SECO CI n'a pas acquitté envers monsieur DAO Sani, ses loyers de la période sus indiquée, ce, en dépit de la mise en demeure du 06 Décembre 2017 à elle servie à cette fin;

Ce faisant, la société SECO-CI a manqué au respect des clauses et conditions du contrat de bail relative au paiement du loyer ;

En pareilles circonstances, il y a lieu de dire que la demande de monsieur DAO Sani est bien fondée et d'y faire droit ;

En conséquence, il s'impose, en application de l'article 133 précité et de la clause résolutoire prévue à l'article 9 con contrat de bail litigieux, de constater la résiliation dudit bail et d'ordonner l'expulsion de la société SECO-CI de l'appartement loué, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

Monsieur DAO Sani estime qu'en raison de son préjudice résultant du non-paiement des loyers échus, qui s'aggrave, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant les voies de recours ;

Suivant l'article 146 du code de procédure civile, l'exécution provisoire peut être ordonnée pour tout ou partie, dans une situation d'extrême urgence ;

En l'espèce, il est acquis aux débats, que monsieur DAO Sani a mis en location son immeuble au profit de la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE, sans que cette dernière ne lui en paye le loyer

mensuel convenu ;

Une telle situation caractérise à suffisance, l'extrême urgence qu'il y a, à recouvrer la créance en cause ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours;

Sur les dépens

La société SECO-CI succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de monsieur DAO Sani recevable;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE dite SECO-CI à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers des mois d'Août à Novembre 2017 ;

n° 00282725

Constate la résiliation du contrat de bail du 21 Juillet 2015 conclu par les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de la société SPECIALIZED ENGINEERING & CONTRACTING CÔTE-D'IVOIRE dite SECO-CI de l'appartement objet du bail sis au sein de la Commune de Cocody, Deux-Plateaux, cite les perles, formant le lot n°3941 ilot n°317 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de la SECO-CI.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 55
N° 1162 Bord. 395 / 111
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre