

appel n° 162 du 08/10/2018

30000  
ME

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2579/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 24/10/2018

Affaire

LA NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE  
(SCPA DOGUE-ABBE-YAO & ASSOCIES)

Contre

MONSIEUR BANGROU AHIBIE  
BASILE  
(Maître YAO MICHEL)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevées par monsieur BANGROU Ahibié Basile ;

Déclare recevable l'action de la société NSIA BANQUE CI ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne monsieur BANGROU Ahibié Basile à lui payer la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période d'Août 1999 à Juillet 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur BANGROU Ahibié Basile de l'immeuble formant le lot n°191 d'une superficie de 849 m2 sis à Koumassi Zone de Recasement, objet du titre foncier n°17412 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville/Koumassi qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Met les dépens à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 OCTOBRE 2018

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE ALEXANDRE, DOUKA  
CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT ET  
N'GUESSAN KOFFI EUGENE, Assesseurs ;

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

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

LA NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE, anciennement dénommée la BIAO-COTE D'IVOIRE, Société Anonyme avec conseil d'administration, au capital social de 23.170.000.000 de Francs CFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau 8-10 Avenue JOSEPH ANOMA, 01 BP 1274 Abidjan 01, Tel : 20 20 07 20, fax : 20 20 07 00, immatriculée au RCCM sous le N° CI-ABJ-1981-B-52039, inscrite sur la liste des banques de Côte d'Ivoire sous le N°A0042Q, agréée en qualité de Banque par arrêté N° 1648 du 30 décembre 1980 pris par le Ministre de l'économie et des Finances et diligences de son directeur général Monsieur LEONCE YACE, demeurant es-qualité audit siège social ;

Ayant pour conseil la SCPA DOGUE-ABBE-YAO & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29 boulevard clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, Tel : 20 22 21 27 / 20 21 70 55 ;

Demanderesse;

D'une part ;

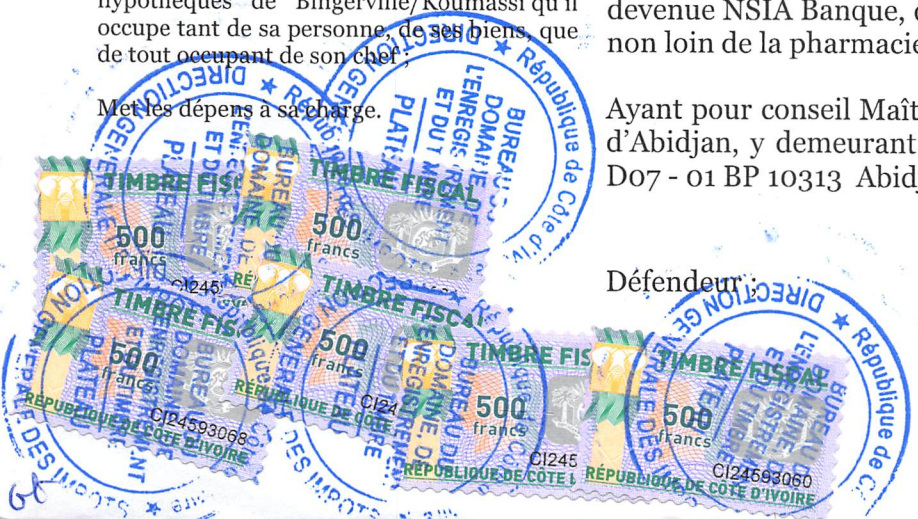
Et ;

Monsieur BANGROU AHIBIE BASILE, majeur, de nationalité ivoirienne, ex-chef d'agence de BIAO-CI, rue des jardins à Cocody, devenue NSIA Banque, domicilié à Abidjan Koumassi, en face de vista, non loin de la pharmacie Saint-Viateur sur le lot 191 du 68-18 ;

Ayant pour conseil Maître YAO MICHEL, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Riviera Golf les Jardins, rue D07 - 01 BP 10313 Abidjan 01, Tel : 22 43 57 25;

Défendeur

19 12/18  
M  
YAO



D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 11 juillet 2018, la cause a été appelée à cette date ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge TANOI ISABELLE épouse DIAPPONON puis renvoyée à l'audience publique du 10 octobre 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N°1059/2018 ;  
A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 octobre 2018 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces au 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**

Par exploit d'huissier en date du 26 Juin 2018, la NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE a fait servir assignation à monsieur BANGROU AHIBIE BASILE d'avoir à comparaître le 11 Juillet 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- ordonner le déguerpissement du défendeur de l'immeuble lui appartenant et formant le lot n°191 d'une superficie de 849 m<sup>2</sup> sis à Koumassi Zone de Recasement, objet du titre foncier n°17412 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville/Koumassi ;
- condamner le défendeur à lui payer la somme de 240.440.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation, pour avoir occupé sans droit ni titre l'immeuble en cause pendant 244 mois, soit relativement à la période ayant couvert le mois d'Août 1999 à celui de Juillet 2018 ;

Au soutien de son action, la NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE expose que dans le cadre d'un contrat de travail conclu avec monsieur BANGROU Ahibié Basile, elle a donné en location à ce dernier la villa sus décrite, moyennant paiement par ce celui-ci de la somme forfaitaire de 110.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Depuis le mois d'Août 1999, monsieur BANGROU Ahibié Basile a cessé de payer ses loyers, de sorte qu'elle lui a fait servir par exploit du 17 Janvier 2018, une mise en demeure d'avoir à libérer la villa louée ;

En réponse à cette mise en demeure, le défendeur lui a servi le 08 Février 2018, un exploit de protestation duquel il ressort qu'il est devenu propriétaire de la villa en cause ;

Selon la NSIA BANQUE CI, cette prétention ne reflète pas la réalité, d'autant que le certificat de propriété foncière relatif à ladite parcelle de terrain est établi à son nom ;

C'est pourquoi, elle sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de deux cent quarante millions quatre cent quarante mille (240.440.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation, correspondant à la période ayant couvert le mois d'Août 1999 jusqu'à celui de Juillet 2018, outre son déguerpissement des lieux loués ;

Réagissant à l'exception d'incompétence soulevée par le défendeur, la société NSIA BANQUE CI rappelle qu'elle est constituée sous la forme d'une société commerciale, en l'occurrence, une société anonyme avec conseil d'administration ;

Or, souligne-t-elle, au regard de l'article 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, tous les actes accomplis par les sociétés commerciales sont des actes de commerce par nature ;

Ainsi, tirant les conséquences de l'application de ce texte de loi, elle prétend que la location de la villa litigieuse au défendeur est constitutive d'un acte de commerce par nature ;

Dès lors, elle sollicite le rejet de l'exception d'incompétence soulevée comme étant mal fondée ;

Sur le moyen d'irrecevabilité de l'action tiré du défaut de mise en demeure préalable, la NSIA BANQUE CI rétorque que cette exigence processuelle n'est valable qu'en matière de bail à usage commerciale et non, en ce qui concerne le bail à usage d'habitation comme en l'espèce ;

En conséquence, elle sollicite le rejet de ce moyen d'irrecevabilité ;

Relativement au fond de la contestation, la demanderesse révèle qu'elle est devenue propriétaire de la villa objet du litige, suivant jugement d'adjudication rendu depuis le 20 Janvier 1983 ;

En sa qualité de propriétaire, elle a offert au défendeur d'acheter ladite villa au prix de trente-quatre millions (34.000.000) de francs CFA, sans que celui-ci n'accepte son offre ;

Ainsi, pour elle, la villa querellée est toujours demeurée sa propriété ;

En outre, la société NSIA BANQUE CI, s'appuyant sur l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rectifié ses demandes formulées dans son acte d'assignation ;

En effet, au titre de ses nouvelles demandes, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur BANGROU Ahibié Basile, ainsi que l'expulsion de celui-ci de la villa en cause ;

De même, elle demande que ce dernier soit condamné à lui payer la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers ayant couvert la période

et

d'Août 1999 à Juillet 2018 ;

En réplique, monsieur BANGROU Ahibié Basile soulève avant tout débat au fond l'incompétence de la juridiction de céans, motif pris de que la convention objet du présent litige est un contrat de bail à usage d'habitation ;

Il excipe ensuite de l'irrecevabilité de l'action, au motif que celle-ci n'a été précédée d'aucune mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Subsidiairement au fond, le défendeur explique que dans le cadre des fonctions de banquier qu'il a exercées à la BIAO COTE D'IVOIRE devenue NSIA BANQUE CI, il a bénéficié de la villa litigieuse comme logement de fonction depuis Février 1992, ce, moyennant paiement d'un loyer de 110.000 F CFA ;

Il affirme avoir accepté le 23 Juillet 1999, d'acheter la villa litigieuse auprès de la BIAO CI, qui l'a mise en vente ;

Ainsi, pour lui, les loyers payés à compter de cette date valent comme acompte sur le prix d'acquisition de ladite villa ;

A ce titre, le défendeur a acquitté dans l'intervalle du 23 Juillet 1999 jusqu'à l'année 2007, la somme de 11.110.000 F CFA, restant ainsi devoir à la demanderesse celle de 22.890.000 F CFA ;

En tout état de cause, déclare-t-il, la villa dont s'agit est aujourd'hui sa propriété, de sorte que la société NSIA BANQUE est mal venue à en solliciter son expulsion ;

Dès lors, il conclut au rejet de sa demande ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur BANGROU Ahibié Basile a conclu ;  
Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

#### **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 ;

Par conséquent, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur l'exception d'incompétence**

Monsieur BANGROU Ahibié Basile excipe de l'incompétence de la juridiction de ce siège, au motif que le contrat objet du litige est un bail à usage d'habitation ;

S'opposant à cette exception, la société NSIA BANQUE fait valoir que la juridiction de céans est compétente, en ce que le bail en cause est un acte de commerce, puisque réalisé par une société commerciale ;

L'article 9 de loi N° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose :

« *Les juridictions de commerce connaissent :*

- *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*
- *Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;*
- *Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;*
- *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*
- *Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;*
- *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;*

Il ressort de l'analyse de ce texte, que la compétence du Tribunal de Commerce est déterminée, soit par un élément objectif tenant à la nature commerciale de la contestation, soit par une condition subjective ayant trait à la qualité de commerçant des parties au procès ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la BIAO CI devenue NSIA BANQUE a donné en location la villa objet du litige à monsieur BANGROU Ahibié Basile, au titre d'un logement de fonction ;

Il en découle, que ledit contrat a été réalisé dans l'intérêt et dans le cadre des activités professionnelles de la société BIAO CI devenue NSIA BANQUE, constituée sous la forme d'une société anonyme et qui est donc une société commerciale par la forme en application de l'article 6 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ;

Il s'agit donc nécessairement d'un acte de commerce par nature accompli par une société commerciale dans le cadre de ses activités ou à tout le moins d'un acte de commerce par accessoire, en application de l'article 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, qui prévoit que tous les actes effectués par les sociétés commerciales sont des actes de commerce par nature ;

Ainsi, c'est vainement que monsieur BANGROU Ahibié Basile a soulevé l'incompétence de la présente juridiction ;

Il y a donc lieu de rejeter cette exception comme étant mal fondée ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable**

Monsieur BANGROU Ahibié Basile excipe de l'irrecevabilité de l'action, au motif que celle-ci n'a pas été précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Pour résister à ce moyen, la société NSIA BANQUE fait valoir que ladite mise en demeure n'est pas exigée, dès lors qu'il s'agit d'un contrat de bail à usage d'habitation ;

L'article 101 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose :

*« Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

*1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;*

*2°) locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;*

*3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui. »*

L'article 133 du même acte uniforme ajoute :

*« 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. » ;*

Ces dispositions relatives à l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, ne sont applicables qu'au bail à usage professionnel tel que décrit à l'article 101 suscité ;

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties, que la convention les liant est un bail à usage d'habitation ;

La mise demeure préalable prescrite par l'article 133 précité n'est donc pas applicable à la convention liant les parties, en ce qu'il ne s'agit pas d'un bail à usage professionnel ;

C'est donc à tort que monsieur BANGROU Ahibié a invoqué ce moyen d'irrecevabilité, comme condition préalable à la saisine de la présente juridiction ;

Il convient dès lors de le débouter en cette fin de non-recevoir, comme étant injustifiée ;

**AU FOND**

or

### **Sur la demande en paiement de loyers**

La société NSIA BANQUE CI sollicite la condamnation de monsieur BANGROU Ahibié Basile à lui payer la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA, au titre des arriérés de loyers ayant couvert la période d'Août 1999 à Juillet 2018 ;

Monsieur BANGROU Ahibié Basile s'oppose à cette demande, en arguant qu'il est devenu le propriétaire de la villa louée, depuis le mois d'Août 1999 ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas été contesté par les parties, que la société BIAO CI devenue NSIA BANQUE, a donné à bail à monsieur BANGROU Ahibié Basile, une villa moyennant paiement par ce dernier d'un loyer mensuel de 110.000 F CFA ;

Bien que monsieur BANGROU Ahibié Basile prétende avoir acquis la villa des mains de la NSIA, courant mois de Juillet 1999, il ne ressort nullement du dossier, un acte susceptible d'attester cette acquisition ;

Par ailleurs, il ne prouve pas qu'il a payé les loyers relatifs à la période ayant couvert Août 1999 à Juillet 2018 ;

Il s'en induit, d'une part, qu'il est toujours demeuré dans les relations de bail avec la demanderesse, et d'autre part, qu'il est redevable à la demanderesse de la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers relatifs à la période sus précisée ;

Par conséquent, il y a lieu de le condamner à payer cette somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA à la société NSIA BANQUE CI ;

### **Sur la demande en résiliation de bail et expulsion**

La société NSIA BANQUE sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués, pour non paiement de loyers ;

S'opposant à cette demande, le défendeur argue qu'il n'est redevable d'aucun loyer à la société NSIA BANQUE CI, dans la mesure où il est devenu propriétaire de la villa querellée depuis Juillet 1999 ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil : « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

GT



*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;*

Il s'ensuit que l'inexécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut emporter la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la société BIAO CI devenue NSIA BANQUE CI et monsieur BANGROU Ahibié Basile sont liés par un contrat de bail portant sur la villa querellée ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant entre autres pour le demandeur, à garantir la jouissance paisible des lieux loués et pour la défenderesse, au paiement des loyers ;

Toutefois, monsieur BANGROU Ahibié Basile ne conteste pas qu'il a été défaillant dans le paiement de ses loyers, relativement à la période d'Août 1999 à Juillet 2018 ;

Il en résulte, qu'il n'a pas exécuté ses obligations contractuelles durant ladite période ;

Il convient dès lors, en application de l'article 1184 du code civil précité, de prononcer la résolution du contrat liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur BANGROU Ahibié Basile des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

### **Sur les dépens**

Monsieur BANGROU Ahibié Basile 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 ;

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevées par monsieur BANGROU Ahibié Basile ;

Déclare recevable l'action de la société NSIA BANQUE CI ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne monsieur BANGROU Ahibié Basile à lui payer la somme de vingt-trois millions six cent cinquante mille (23.650.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période d'Août 1999 à Juillet 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur BANGROU Ahibié Basile de l'immeuble formant le lot n°191 d'une superficie de 849 m2 sis à Koumassi Zone de Recasement, objet du titre foncier n°17412 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville/Koumassi qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

*[Handwritten signatures]*

*m' 00282763*

*354 750*

D.F. 18 000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... *23 NOV 2018* .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F° .....  
N° *1880* Bord.....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

*5112118*



*1,5% x 23600000 = 354750*

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... *11 DEC 2018* .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F° *94* .....  
N° *1970* Bord.....  
**DEBET :**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

*trois cent cinquante quatre mille sept cent cinquante francs*

*[Handwritten signature]*

ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
REGISTRÉ A. J. Vol. 1018  
N. 1018  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre

ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
REGISTRÉ A. J. Vol. 1018  
N. 1018  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre