

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20
DECEMBRE 2017

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3304/17

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;
Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et SAKO KARAMOKO FODE, Assesseurs ;

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
du 20/12/2017

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

Affaire :

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

AYANTS DROIT DE FEU WADJA
BADOU HELENE
(SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG
ET ASSOCIES)

Les ayants droit de feu WADJA BADOU HELENE, conformément à un jugement d'hérédité n°2052 du 16/12/2011 à savoir :

Contre

LA SOCIETE IVOIRE
FORMULATION, EX SOCIETE
TALENTS.COM

1/Monsieur AMON KACOU JEAN, né le 14 juin 1954 à Treichville, Entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Marcory ;

DECISION
CONTRADICTOIRE

2/Monsieur AMON ASMAN FRANCOIS, né le 06/12/1956 à Adjamé, entrepreneur de nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody deux plateaux 7^{ème} tranche ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3304/2017 du 25 octobre 2017;

Dit les ayants droit de feu WADJA BADOU HELENE à savoir Amon kacou Jean, Amon Asman François, N'da Gbangni Guy, Tano Ehua, Amon Ngueda Solange, Amon Mokey Patrice et Koffi Niamkey Angèle partiellement fondés en leur action ;

3/Monsieur N'DA GBANGNI GUY, né le 13/08/1962 à Treichville, entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant en Italie ;

Condamne la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex-société TALENTS.COM SA à leur payer la somme totale de huit millions six cent mille (8.600.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers ;

4/Monsieur TANO EHUA, née le 10 octobre 1963 à Aboisso, entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody 2 plateaux ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

5/AMON NGUEDA SOLANGE, née le 10/05/1966 à Treichville, entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant aux deux plateaux ;

Ordonne l'expulsion de la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex-société TALENTS.COM SA des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

6/AMON MOKEY PATRICE, né le 17 Mars 1969 à Treichville, entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant au CANADA ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions.
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours.
Condamne la défenderesse aux dépens.

7/KOFFI NIAMKEY ANGELE, née le 08 avril 1976 à Marcory, entrepreneur, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody deux plateaux ; lesquels ont élu domicile en la SCPA KAKOU-DOUMBIA -NIANG ET ASSOCIES, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demurant deux plateaux, carrefour Duncan, route du



zoo, cité lauriers 5, 16 BP 153 Abidjan 16, téléphone 22 42 72 84 / 22 42 74 83 ;

Demandeurs;

d'une part,

Et

LA SOCIETE IVOIRE FORMULATION SA, EX SOCIETE TALENTS.COM SA, agence conseil en communication, société anonyme, sise à Abidjan Cocody les deux plateaux « Commandant Sanon », 28 BP 363 Abidjan 28, téléphone 22 45 00 46/08 59 92 13/03 29 97 44 prise en la personne de son Directeur général, monsieur KANGAH KAKOU ELOI ROGER ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 21/09/2017, l'affaire a été appelée ;
Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 29/11/2017;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1119/2017;

A l'audience du 29/11/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20/12/2017;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3304/2017 du 25 octobre 2017 ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal a par jugement avant dire droit RG 3304/2017 du 25 octobre 2017, déclaré les ayants droit de feu

WADJA BADOU HELENE à savoir Amon kacou Jean, Amon Asman François, N'da Gbangni Guy, Tano Ehua, Amon Ngueda Solange, Amon Mokey Patrice et Koffi Niamkey Angèle recevables en leur action, ordonné la poursuite de la procédure puis réservé les dépens ;

SUR CE

Au fond

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex société TALENTS.COM SA à leur payer la somme de huit millions six cent mille (8.600.000) FCFA correspondant aux loyers impayés de trois trimestres allant de janvier 2017 à septembre 2017 et au reliquat des trimestres antérieurs d'un montant de 3.200.000 FCFA ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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* »;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : « *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.* » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu le 1^{er} janvier 2015, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par la défenderesse ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que cette dernière a manqué à son obligation de payer les loyers et elle reste devoir les loyers échus et impayés sur trois trimestres ainsi que des reliquats de loyers des trimestres antérieurs, d'un montant de huit millions six cent mille (8.600.000) FCFA;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que la défenderesse reste devoir la somme totale de huit

millions six cent mille (8.600.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de la condamner à payer ladite somme aux demandeurs;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur

Les demandeurs sollicitent l'expulsion de la défenderesse, des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif qu'elle reste leur devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscite 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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse reste redevable de la somme de huit millions six cent mille (8.600.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée le 10 juillet 2017 par les demandeurs, elle ne s'est pas exécutée;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex-société TALENTS.COM SA des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dommages et intérêts

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme d'un million (1.000 000) FCFA au titre des

dommages intérêts pour réparation du préjudice à eux causé du fait du non-respect de ses engagements contractuels ;

Ils se fondent sur l'article 1142 du code civil ainsi libellé : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur* » ;

Or, s'agissant d'une obligation de paiement d'argent, le texte approprié est l'article 1153 du code Civil qui dispose : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la demande, excepté dans les cas où la loi les faire courir de plein droit.* » ;

Il y a lieu dès lors de rejeter cette demande en paiement de dommages-intérêts fondée sur l'article 1142 du code civil, inapplicable en l'espèce ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie* :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence » ;

En l'espèce, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par la défenderesse puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables aux demandeurs, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de leur bien;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à ceux-ci de disposer de leur local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe en l'instance ; il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3304/2017 du 25 octobre 2017;

Dit les ayants droit de feu WADJA BADOU HELENE à savoir Amon kacou Jean, Amon Asman François, N'da Gbangni Guy, Tano Ehua, Amon Ngueda Solange, Amon Mokey Patrice et Koffi Niamkey Angèle partiellement fondés en leur action ;

Condamne la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex-société TALENTS.COM SA à leur payer la somme totale de huit millions six cent mille (8.600.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de la société IVOIRE FORMULATION SA, Ex-société TALENTS.COM SA des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

10% x 8.600.000 = 1.290.000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 SEP 2018
REGISTRE A. Vol. 42 F. 12
N° 123456 Bord
DEBET : CON. VENTE N° 123456 mullifanes

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



[Signature]

[Signature]

1 290 000