

30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2015/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 03/07/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
dite SCI LE BAOBAB

(Cabinet ZEBEYOUX D. MONIQUE)

C/

LA SOCIETE SAMELA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce au profit du juge de l'exécution du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déclare recevable l'action de la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société SAMELA du local sis dans l'appartement n°1 situé au 1^{er} étage de l'immeuble le baobab, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB la somme de 1.995.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

Déboute société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 JUILLET 2019

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

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

Messieurs **SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS COULIBALY ADAMA** et Madame **ABOUT OLGA**, Assesseurs ;

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

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dite SCI LE BAOBAB, au capital de 500.000 francs CFA, ayant son siège social à Abidjan Marcory, Biétry Zone 4C, Boulevard de Marseille, à l'immeuble Résidence le BAOBAB entre IDT et le jardin, 18 BP 67 Abidjan 18, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, demeurant es qualité audit siège social ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de Maître ZEBEYOUX D. MONIQUE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan Cocody les II Plateaux, boulevard des martyrs, résidences SICOZI zoo, immeuble GBIGBI, appartement 884 RDC, 02 BP 625 Abidjan 02, Tel : 22 41 18 65;

Demanderesse,

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE SAMELA, Société Anonyme au capital de deux cents soixante-dix millions (270.000.000)Francs CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory, Biétry Zone 4C, Boulevard de Marseille, Résidence le BAOBAB, 1^{er} étage, Appartement n°4, RC 755, N° CC : 0 100 755 T, 01 BP 1177 Abidjan 01, Tel : 21 35 88 47 / 21 35 88 48, fax : 21 35 88 49, prise en la personne de son représentant légal, demeurant es qualité au siège de ladite société ;



57

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 mai 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 05 juin 2019 pour la demanderesse;

A l'audience du 05 juin 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du 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

Suivant exploit d'huissier en date du 22 mai 2019, la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB a fait servir assignation à la société SAMELA d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 29 mai 2019, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de la société SAMELA du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-la condamner à lui payer la somme de 2.520.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mai 2019 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB expose que, suivant contrat en date du 1^{er} juin 2010, elle a donné en location à usage professionnel à la société SAMELA, l'appartement n°1 situé au 1^{er} étage de l'immeuble le baobab, moyennant un loyer mensuel de 420.000 FCFA ;

Elle indique que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 2.520.000 FCFA, correspondant

aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mai 2019 ;

Elle ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit en date du 21 février 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle prétend que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est la raison pour laquelle, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société SAMELA du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 2.520.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mai 2019 ;

En réplique, la défenderesse fait valoir qu'elle connaît une situation économique très difficile qui a entraîné une baisse de son chiffre d'affaire de sorte qu'elle n'a pu s'acquitter de ses loyers ;

Elle explique qu'elle a fait un acompte de 945.000 FCFA sur les loyers réclamés et demande donc au tribunal de lui accorder un délai de grâce pour s'acquitter du reliquat des loyers ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société SAMELA a fait valoir ses moyens de défense ;

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 CFA 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 CFA » ;

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société SAMELA du local loué qu'elle occupe tant de sa

personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 2.520.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mai 2019 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de la défenderesse

La société SAMELA sollicite reconventionnellement un délai de grâce pour pouvoir payer à la demanderesse les arriérés de loyers ;

Le délai de grâce s'entend du report du terme d'une dette ou l'échelonnement des échéances que le juge ou le créancier peut accorder, pour tenir compte de la situation du débiteur; il peut être accordé par le juge de l'exécution ;

L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que: « *le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Toutefois, compte tenue de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. »

Ainsi, tel que défini, le délai de grâce est une mesure d'exécution, qui échappe à la compétence du tribunal de commerce;

En conséquence, il y a lieu de se déclarer incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de la société SAMELA au profit du juge de l'exécution du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

α

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la société SAMELA à lui payer la somme de 2.520.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mai 2019 ;

L'article 112 alinéa 1 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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 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 essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir au titre du contrat de bail liant les parties, la somme de 2.940.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à juin 2019, le demandeur ayant réclamé les loyers à échoir ;

Toutefois, il ressort du chèque N° 2387042 reçu le 20 février 2019 par la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB que la défenderesse lui a fait un acompte de 945.000 FCFA sur les loyers réclamés ;

Il y a donc lieu de dire ce chef de demande de la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB partiellement fondé et de condamner la défenderesse à payer à la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB la somme de 1.995.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

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

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de la société SAMELA du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse reste devoir la somme de 1.995.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, en date du 21 février 2019, à elle adressée, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et de la clause résolutoire contenue dans l'article XII du contrat de bail de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société SAMELA du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner 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, il y a extrême urgence à permettre à la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB de rentrer dans ses fonds et jouir de son local ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce au profit du juge de l'exécution du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déclare recevable l'action de la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société SAMELA du local sis dans l'appartement n°1 situé au 1^{er} étage de l'immeuble le baobab, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB la somme de 1.995.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

Déboute société Civile immobilière dite SCI LE BAOBAB du surplus

de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse 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. /.

27-09-2019



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **3.0 SEPT. 2019**.....

REGISTRE A J Vol..... **45** F°.....

N° **1506** Bord..... **552** of.....

REÇU : GRATIS

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



2174712
 BUREAU DE RECHERCHES
 ET D'ANALYSES
 CHIMIQUES
 100, RUE DE LA
 SORBONNE
 PARIS 6^e