30000 ME

Appel N° 971 du 24/07/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2535/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 24/10/2018

Affaire :

Madame JANET BEN LAWAL représentée par son fils BEN LAWAL YUNUS

C/

LA SOCIETE TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE
(Me SOYA FRANCOIS)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare madame JANET BEN LAWAL recevable en son action;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE à payer à madame JANET BEN LAWAL la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA au titre des loyers échus et impayés d'octobre 2017 à octobre 2018 à raison d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA le loyer mensuel;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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:

Madame JANET BEN LAWAL, née le 22 Novembre 1943, majeure, propriétaire immobilier, domiciliée à Abidjan Cocody Angré 7ème Tranche, de nationalité ghanéenne, 27 BP 85 Abidjan 27, représentée par son fils BEN LAWAL YUNUS ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE, ayant son siège social à Abidjan Cocody Angré 7ème Tranche lot N° 2787 Représentée par Monsieur ABO KOUAME FAUSTIN, le président directeur général ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de maître SOYA FRANCOIS, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Défenderesse;

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 TANO

ISABELLE épouse DIAPPONON, puis renvoyée à l'audience publique du 10 octobre 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait objet de l'ordonnance de clôture N°1065/2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibérée pour décision être rendue le 24 octobre 2018 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
es, 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 20 juin 2018, madame JANET BEN LAWAL a fait servir assignation à la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 11 juillet 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée;

-prononcer la résiliation du bail qui le lie à la société INTERNATIONAL CONSULTANT ET FORMATION et ordonner 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 ;

-la condamner à lui payer la somme de 13.500.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés au titre des loyers de octobre 2017 à juin 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame JANET BEN LAWAL expose que suivant contrat de bail, elle a donné en location à

usage professionnel à la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE son local sis à Abidjan Cocody 7e tranche lot n° 2787, moyennant un loyer mensuel d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs FCFA payable par avance chaque début de trimestre;

Elle ajoute que cependant, faute de payer les loyers, celle-ci reste lui devoir la somme de treize millions cinq cent mille francs (13.500.000 F) CFA, représentant les loyers d'octobre 2017 à juin 2018 soit trois trimestres

Elle explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 05 février 2018, ce preneur ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du bail qui les lie, son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision et l'exécution provisoire de la décision;

A la mise en état du 26 juillet 2018, la demanderesse a sollicité le paiement de la somme de dix huit millions (18.000.000) de francs FCFA au titre des loyers échus et impayés pour la période d'octobre 2017 à aout 2018, la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse ;

La société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE a été assignée à son siège social;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Ct

Aux termes de l'article 10 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016, « *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 sollicite la résiliation du bail qui la lie à la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE, son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers de la période d'octobre 2017 à aout 2018 ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

<u>Sur la recevabilité de l'action</u>

L'action de madame JANET BEN LAWAL a été introduite dans les forme et délai légaux;

Il y a lieu de la recevoir ;

<u>AU FOND</u>

<u>Sur la demande en paiement des loyers</u>

La demanderesse prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de dix-huit millions (18.000.000) de francs FCFA au titre des loyers échus et impayés pour la période d'octobre 2017 à aout 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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.*» ;

GT

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 ;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que le preneur a manqué à son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'elle reste devoir à sa bailleresse la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA au titre des loyers échus et impayés d'octobre 2017 à octobre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame JANET BEN LAWAL bien fondé et de condamner la société SIM à lui payer le montant sus indiqué à titre de loyers échus et impayés;

<u>Sur les demandes en résiliation et en expulsion</u>

La demanderesse sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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

OT

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 société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE reste devoir à la demanderesse, la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA au titre des loyers échus et impayés d'octobre 2017 à octobre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 05 février 2018, celle-ci 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 TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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

ot

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 madame JANET BEN LAWAL de renter dans ses fonds issus du contrat de bail portant sur son local et de prendre possession de son local;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 ;

Déclare madame JANET BEN LAWAL recevable en son action;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne la société TENAM GROUP SAS COTE D'IVOIRE à payer à madame JANET BEN LAWAL la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA au titre des loyers échus et impayés d'octobre 2017 à octobre 2018 à raison d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA le

GT

loyer mensuel;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement 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. /.

292 500

21/11/18

Direction Générale des Impôts
Direction Régionale Abidjan Nord III
Recette
PC 8017
Recette des Revenus Divers du Domaine du Plateau
Recette Principale Abidjan Nord III

1,5% x 19500000 = 292500

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23 NOV 2018
REGISTRE A.J. Vol 112 F° 89
N° 1889 Bord 523
DEBET : Deux cent quatre vingt douze mille cinq cent francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

N°.....

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....

REGISTRE A.J. Vol.....F°.....

N°.....Bord.....

DEBET :.....

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