

L'Institut de Formation pour le
Développement des Compétences
dit GROUPE IFDEC-International
(Maître Luc Ervé KOUAKOU)

Contre

La Société EL NASR BUILDING
(Cabinet FAYE)

ARRÊT

Contradictoire

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du jeudi treize juin de l'an deux mil dix-
neuf tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Premier Président de la
Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame ASSI Eunice épouse AYIE et Messieurs
JEANSON Jean-Claude, AJAMI Nabil et SILUÉ
Daoda Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître MOSSOH N'Koh Martin,
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

L'INSTITUT DE FORMATION POUR LE
DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES DIT
GROUPE IFDEC-INTERNATIONAL, Société à
Responsabilité Limitée (SARL), au capital de un million
(1.000.000) de F CFA, dont le siège social est à Abidjan
Plateau, Avenue du Général de Gaulle, Immeuble El Nasr
Building, rez-de-chaussée, porte 13, 16 BP 4096 Abidjan 16,
agissant aux poursuites et diligences de son représentant
légal, Monsieur Moussa DOGONI, Gérant, demeurant ès-
qualité audit siège social ;

Appelant,

Représenté et concluant par son conseil, Maître Luc Ervé
KOUAKOU, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'UNE PART ;

ET :

LA SOCIÉTÉ EL NASR BUILDING, Société Anonyme

Déclare l'Institut de Formation pour le
Développement des Compétences dit
GROUPE IFDEC-International recevable en
son appel contre le jugement n° 2888/2018
rendu le 05 décembre 2018 par le Tribunal de
commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses
dispositions ;

Met les dépens à sa charge ;

FRAIS AVANCES

TIMBRES :

E PAGES :

E INSTANCE :

DEBOURS :

EXPEDITION :

ADD :

M ETAT :

MINUITES :

TOTAL :

COUT DE LA PRESENTE :

au capital de Deux Milliards Trois Cent Dix-Huit Millions Soixante Et Un Mille Sept Cent Soixante-Quinze (2.318.061.775) F CFA, dont le siège est à Abidjan Plateau, Avenue du Général De Gaulle, 01 BP 247 Abidjan 01, Tél. : 20.32.19.66, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur OSAMA Hamed, Directeur Général, demeurant ès-qualité audit siège social, en ses bureaux ;

Intimée,

Représentée et concluant par son conseil, le Cabinet FAYE, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

En son audience publique ordinaire, le tribunal de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 05 décembre 2018 un jugement N° RG 2888/2018 qui a :

- déclaré recevable et bien fondée l'action de la société EL NASR BUILDING ;
- constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ordonné l'expulsion du groupe IFDEC-International du local N° 13 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble EL NASR BUILDING sis à Abidjan Plateau ;

Par exploit du 06 mars 2019 de Maître BAMBA Amara, huissier de justice à Man, l'Institut de formation pour le Développement des Compétences dit Groupe IFDEC-International a interjeté appel du jugement susénoncé et a par le même exploit assigné la société EL NASR BUILDING à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 17 avril 2019 pour s'entendre :

- déclarer l'appel interjeté par l'Institut de Formation pour le Développement des Compétences dit Groupe IFDEC-International recevable pour être intervenue dans les forme et délai prescrits par la loi ;
- l'y dire bien fondé ;
- infirmer en conséquence le jugement contradictoire RG N° 2888/2018 rendu le 05 décembre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan en toutes ses dispositions ;

Enrôlée donc sous le N° RG 265/2019 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 17 avril 2019 puis renvoyée au 18 avril 2019 devant la 1^{ère} Chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à Madame ASSI Eunice épouse AYIÉ, conseiller rapporteur ; Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 86/2019 du 15 mai 2019 ;

La cause a été renvoyée au 23 mai 2019 après mise en état ;

A la date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour le 13 juin 2019.

Advenue cette audience, la cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 06 mars 2019 de Maître BAMBA AMARA, huissier de justice à Man, agissant sur réquisition expresse, l'Institut de Formation pour le Développement des Compétences dit GROUPE IFDEC-International a interjeté

appel du jugement n° 2888/2018 rendu le 05 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ; Déclare recevable l'action de la société EL NASR BUILDING ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion du GROUPE IFDEC INTERNATIONAL du local N° 13 situé au Rez-de-chaussée de l'immeuble EL NASR BUILDING sis à Abidjan Plateau, avenue du Général De Gaulle, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance. » ;

Au soutien de son appel, l'Institut de Formation pour le Développement des Compétences dit GROUPE IFDEC-International expose que suivant contrat de bail passé en date du 29 août 2002, la société EL NASR BUILDING lui a donné à bail le local N° 13 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble EL NASR BUILDING sis Abidjan-Plateau, Avenue du Général De Gaulle, moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300 000) francs CFA, payable trimestriellement d'avance, le premier jour de chaque début de trimestre, soit la somme de neuf cent mille (900 000) francs CFA ;

Que pour respect des stipulations contractuelles, il s'est acquitté des loyers jusqu'en avril 2013, date à laquelle il n'arrivait plus à assumer ses charges locatives, de sorte qu'il lui reste devoir à ce jour à l'intimée des arriérés de loyers ;

Il justifie cette carence par le manquement de l'État de Côte d'Ivoire à ses obligations de paiement des indemnités représentant les frais de couverture des enseignements prodigués aux élèves qui y sont affectés et de vacation assurée par les enseignants ;

Que pour rétablir son droit, l'intimé a introduit devant le

Tribunal de Commerce d'Abidjan une action aux fins d'expulsion ;

Vidant sa saisine, le tribunal a fait droit à sa demande sur le fondement des articles 112 alinéa 1^{er}, 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général et 24 de leur contrat de bail ;

C'est contre ce jugement que le présent appel est interjeté ;

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir heurté un principe sacramentel du droit administratif, qui est celui de l'intérêt général ou du service public ;

Qu'accomplissant par essence une mission de service public, l'Institut de Formation pour le Développement des Compétences dit GROUPE IFDEC-International dispense des enseignements dans les matières de secrétariat, comptabilité et d'économie, de sorte que si le jugement querellé venait à exécuter, celui-ci causerait d'énormes préjudices non seulement à l'institut, aux étudiants et enseignants dudit institut, mais à l'État lui-même, en ce sens que lesdits enseignants se retrouveraient au chômage et les étudiants, privés de formation ;

Quant à l'État, il aura un manque à gagner en matière de fiscalité et d'employabilité des jeunes ;

C'est pourquoi, il sollicite qu'il plaise à la juridiction de céans :

- infirmer le jugement contradictoire RG N° 2888/2018 rendu le 05 décembre 2018 par le tribunal de Commerce d'Abidjan en toutes ses dispositions ;
- et statuant à nouveau, débouter l'intimée de sa demande d'expulsion et la condamner aux entiers dépens ;

Réagissant à ces écritures, la société EL NASR BUILDING explique que l'argument de l'intérêt général ou du service public avancé par l'appelant est inopérant dans le présent litige, motif pris de ce que les faits dont s'agit, sont des relations contractuelles entre deux personnes morales de droit privé, et ce, d'autant moins qu'il s'agit d'un

établissement d'enseignement privé où la majorité des étudiants paient des frais de scolarité ;

Qu'en sus, les parties sont liées par un contrat de bail en vertu duquel en contrepartie de la jouissance des lieux, le preneur a l'obligation principale d'acquitter les loyers aux termes convenus, conformément à l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général ;

Qu'en tout état de cause, les moyens qu'allèguent l'appelant ne l'exonèrent pas de l'exécution de ses obligations contractuelles ;

Que c'est donc à bon droit que le Tribunal de Commerce a rendu le jugement querellé, dont il sollicite de la cour la confirmation ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que la société EL NASR BUILDING a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été introduit conformément à la loi ;

Qu'il convient de le recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que l'appelant sollicite de la juridiction de céans l'infirmité du jugement contradictoire RG N° 2888/2018 rendu le 05 décembre 2018 par le tribunal de Commerce d'Abidjan pour non-respect de l'intérêt général ;

Considérant qu'en l'espèce les parties sont liées par un contrat de bail ;

Qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} 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* » ;

Que l'article 133 de l'acte uniforme suscité 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.

  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'executer 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. » ;

Considérant qu'en l'espèce, comme il est acquis aux débats, le GROUPE IFDEC INTERNATIONAL n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers, de sorte qu'il accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers s'élevant à vingt-huit millions cent cinquante-deux mille (28.152.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2013 à juin 2018 ;

Considérant qu'il est établi comme résultant des pièces du

dossier, notamment du procès-verbal d'huissier en date du 23 mai 2018 que la société EL NASR BUILDING a adressé à l'appelant une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Qu'il est également acquis que l'appelant, nonobstant cette mise en demeure, ne s'est pas acquitté des loyers échus et impayés ;

Que donc c'est à bon droit que le tribunal a, conformément à l'article 133 précité et à la clause résolutoire contenue à l'article 24 du contrat de bail liant les parties, fait droit à la demande de l'intimée en constatant la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné par voie de conséquence, l'expulsion du GROUPE IFDEC INTERNATIONAL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Que dès lors, il y a lieu de confirmer ladite décision, dans la mesure où les arguments avancés par l'appelant liés à sa mission d'établissement d'enseignement ne constituent pour lui nullement une cause exonératoire de ses obligations contractuelles ;

Sur les dépens

Considérant que le GROUPE IFDEC INTERNATIONAL succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare l'Institut de Formation pour le Développement des Compétences dit GROUPE IFDEC-International recevable en son appel contre le jugement n° 2888/2018 rendu le 05 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.

_____ SUIVENT LES SIGNATURES _____

ENREGISTRE AU PLATEAU le 04 JUILLET 2019
REGISTRE A.J. VOL 45 F° 51
N° 1068 BORD 368403/26
RECU : VINGT QUATRE MILLE FRANCS CFA
LE CHEF DE DOMAINE, DE L'ENREGISTREMENT
ET DU TIMBRE