
La Société International Services of
Investigation dite ISI
(EKE Mathias)

Contre

La Société Civile Immobilière
TITANIUM
(SCPA BEDI & GNIMAVO)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare recevable l'appel interjeté par la
société International Services of
Investigation dite ISI contre l'ordonnance
RG N°113 rendue le 28 janvier 2019 par la
juridiction présidentielle du tribunal de
commerce d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée en toutes
ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

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, SILUE Daoda, et AJAMI
Nabil, 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 :

La société International Services of Investigation dite
ISI, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000.000 F
CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, immeuble
NASSAR, Escalier C, 3^{ème} étage, Porte C 37, 18 BP 2076
Abidjan 18 ; agissant aux poursuites et diligences de Monsieur
Bailly Charles Médard, son gérant demeurant es qualité au
siège de ladite société ;

Appelante représentée et concluant par ses conseils, EKE
Mathias avocat près de la Cours ;

D'UNE PART ;

ET ;

La société Civile immobilière TITANIUM, Société de
gestion immobilière au capital de 1.000.000 F/CFA , dont le
siège social est à Abidjan Plateau Rue du Commerce,
immeuble TITANIUM, Escalier B, 3^{ème} étage, 01 BP 110
Abidjan 01, Tél : 20 32 68 66, Fax : 20 32 96 67, prise en la
personne de représentant légal, Monsieur HASSAN NASSAR,
demeurant es qualité au siège de ladite société ;

Intimée représentée et concluant par leur conseil, SCPA BEDI & GNIMAVO, avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, Cocody deux plateau 7^{ème} Tranche ,non loin de la pharmacie 7^{ème} Tranche , après la Boulangerie Paris Baguette, immeuble à carreaux marrons, 1^{er} étage, 01 BP 4252 Abidjan 01, Tel. : (225) 22.52.47.64, Fax. : 22.42.23.72 ;

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 ;

La juridiction présidentielle du tribunal de commerce d'Abidjan statuant en la cause, en matière de référé N° RG 113/2019 qui a :

- déclaré recevable et bien fondée l'action de la société Civile Immobilière TITANIUM dite SCI TITANIUM ;
- constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ordonné en conséquence l'expulsion de la société INTERNATIONAL SERVICE OF INVESTIGATION dite ISI du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que tout occupant de son chef ;

Par exploit du 25 avril 2019 de maître N'DRI NIAMKEY Paul, huissier de justice à Abidjan, la société international SERVICE OF INVESTIGATION ite ISI a interjeté appel de l'ordonnance sus énoncée et a par le même exploit assigné la société Civile Immobilière TITANIUM à comparaitre par devant la cour de ce siège à l'audience du 09 mai 2019 pour s'entendre :

- recevoir la société International Service of Investigation dite ISI en son appel, en ce qu'il a été interjeté dans les forme et délai légaux ;
- l'y dire bien fondée ;
- infirmer l'ordonnance RG N° 113/2019 rendue le 28

janvier 2019 par le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Enrôlée donc sous le N° RG 317/2019 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 09 mai 2019 puis renvoyée au 16 mai 2019 pour constitution d'avocat par l'appelante ;

A la date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 13 juin 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

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 d'huissier en date 25 avril 2019, comportant ajournement 09 mai 2019, la société International Services of Investigation dite ISI, ayant pour conseil, Maître Mathias EKE, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance RG N°113/2019 rendue le 28 janvier 2019 par la juridiction présidentielle du tribunal de commerce d'Abidjan, laquelle, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront :

Mais dès à présent, vu l'urgence :

Déclarons recevable l'action de la société Civile Immobilière TITANIUM dite SCI TITANIUM ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de la société INTERNATIONAL SERVICE OF NVESTISSEMENT dite ISI du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons la défenderesse aux dépens de l'instance » ;

Au soutien de son appel, la société ISI expose que suivant contrat en date du 1^{er} octobre 2012, la SCI TITANIUM lui a donné en bail à usage professionnel, un local sis à Abidjan Plateau, immeuble NASSAR, Escalier C, 3^{ème} étage, Porte C 37 ;

Elle ajoute qu'elle s'est régulièrement acquittée pendant sept années (7) des loyers échus et a toujours exploité le local loué en bon père de famille ; cependant, suite à une diminution de ses activités, elle est restée devoir au propriétaire dudit local des sommes d'argent au titre des loyers ;

Elle relève que suivant exploit d'huissier en date du 1^{er} octobre 2018, la SCI TITANIUM lui a délaissé une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Suite à cette mise en demeure, soutient-elle, elle s'est empressée de s'acquitter des arriérés de loyers dus et ne reste à ce jour devoir aucun loyer ;

Elle fait savoir que contre toute attente, suivant exploit d'huissier en date du 24 avril 2019, la SCI TITANIUM lui a signifié l'ordonnance de référé, dont appel ;

Elle fait grief au premier juge d'avoir statué de la sorte, alors qu'il est de jurisprudence constante et de doctrine unanime que la résiliation prévue par l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général sanctionne le non-respect des clauses et conditions du bail et que la résiliation et l'expulsion du preneur qui s'est régulièrement acquitté de son loyer et qui a respecté les clauses du contrat ne sont pas justifiées ;

Elle en déduit que l'action en résiliation et en expulsion initiée par la SCI TITANIUM à son encontre demeure sans objet, étant donné qu'à la date du 07 janvier 2019, date de signification de l'assignation en expulsion, elle ne restait devoir à celle-ci aucune somme d'argent au titre des loyers ;

Aussi, conclut-elle à l'infirmerie de l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

En réplique, la SCI TITANIUM conclut pour sa part à la confirmation de l'ordonnance querellée et fait valoir à cet effet que depuis plusieurs mois, la société ISI ne satisfait plus au paiement du loyer mensuel fixé à la somme de cent cinquante mille (150.000) F CFA toutes charges comprises, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme quatre cent cinquante mille (450.000) de francs CFA représentant les loyers échus et impayés du dernier trimestre 2018 ;

Elle ajoute que contrairement à ses allégations, l'appelante n'a pas exécuté les obligations mises à sa charge dans la mise en demeure à elle servie le 1^{er} octobre 2018 à l'effet d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail consistant, notamment au paiement des loyers des mois de juin à septembre 2018, ainsi que les pénalités conventionnelles de retard, soit la somme totale de six cent soixante mille (660.000) francs CFA ;

Elle fait remarquer que l'analyse des quittances produites atteste que le loyer du mois de septembre 2018, faisant partie du troisième trimestre 2018, n'a été payé que le 23 novembre 2018 ;

Ce faisant, note-t-elle, l'appelante a manifestement violé les termes de ladite mise en demeure lui impartissant un délai d'un mois à compter de sa notification pour s'acquitter de l'intégralité de la somme due, comme le prescrit l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ; lesquelles dispositions aux termes de l'article 134 de l'acte uniforme susvisé sont d'ordre public ;

SUR CE,

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont comparu et conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société ISI a été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que l'appelante fait grief au juge des référés du Tribunal du Commerce d'Abidjan d'avoir ordonné son expulsion alors qu'à la date du 07 janvier 2019, date de signification de l'assignation en expulsion, elle ne restait devoir à la SCI TITANIUM aucune somme d'argent au titre des loyers ;

Considérant que 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

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 » ;

Considérant qu'il s'en infère qu'en cas d'inexécution par le preneur de ses obligations résultant du bail, et après réception

d'une mise en demeure d'avoir à les respecter dans un délai d'un mois, demeurée sans effet, la résiliation dudit contrat est prononcée et son expulsion ordonnée ;

Que ladite résiliation peut également être constatée en cas d'existence d'une clause résolutoire de plein droit dans le contrat de bail ;

Considérant en outre que selon l'article 134 dudit acte uniforme, les dispositions de l'article 133 précitées sont d'ordre public ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'article 23 du contrat de bail liant les parties ainsi libellé : *« à défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui seront toutes de rigueur , ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaires, huit(8) jours après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer ou de remplir les conditions du bail »*, que celle-ci ont inséré une clause résolutoire de plein droit dans ledit contrat ;

Considérant que la société ISI a été mise en demeure par la SCI TITANIUM par exploit en date du 1^{er} octobre 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant en procédant au paiement des loyers des mois de juin à septembre 2018, ainsi que les pénalités conventionnelles de retard, dans un délai d'un mois conformément aux dispositions de l'article 133 précité ;

Considérant en outre qu'il est constant comme résultant de la quittance de loyer datée du 23 novembre 2018 produite au dossier que celle-ci ne s'est exécutée de ses arriérés de loyers que plus d'un mois après ladite mise en demeure ;

Que la société ISI ne s'étant pas conformée dans le délai prescrit par l'article précité, à l'injonction à elle faite dans l'exploit de mise en demeure susvisé, c'est à juste titre que le premier juge a, en vertu de la clause résolutoire de plein droit incluse dans le contrat de bail, qui avait joué au terme du délai d'un mois imparti dans la mise en demeure en mettant à néant le lien contractuel existant entre les parties, constaté la résiliation du bail la liant à la SCI TITANIUM et ordonné son expulsion des lieux loués ;

Qu'il y a lieu dès lors de confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté par la société International Services of Investigation dite ISI contre l'ordonnance RG N°113 rendue le 28 janvier 2019 par la juridiction présidentielle du tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à sa charge ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE G