KP/KF/GS

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2777/2017

JUGEMENT DE DEFAUT CONTRADICTOIRE du 18/01/2018

Affaire :

La Société Civile Immobilière ROXANE dite SCI ROXANE
(SCPA SORO-BAKO & Associés)

Contre

La société LES GALERIES, SARL
(SCPA ANTHONY-FOFANA & Associé)

DECISION :

Contradictoire

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la société les Galeries ;

Se déclare compétent ;

Déclare l'action de la SCI Roxane recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du bail à construction qui la lie à la société les Galeries ;

Ordonne l'expulsion de la société les Galeries des lieux, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la SCI Roxane la somme de cent millions (100.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Met les dépens à sa charge, distraits au profit de la SCPA SORO, Bako et Associés, avocats aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi dix-huit janvier de l'an deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Docteur **KOMOIN François**, Président du Tribunal ;

Madame DJINPHIE Hélène, Messieurs DICOH Balamine, FOLOU Ignace et N'GUESSAN Gilbert ;
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître DOUMBIA Mamadou**, Greffier ;

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

La Société Civile Immobilière ROXANE dite SCI ROXANE, au capital de 1000 000 F CFA, dont le siège social à Marcory Remblais, 05 BP 2732 Abidjan 05, Tel : 21 26 01 67, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur YAO Kouassi Pascal, de nationalité ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

Demanderesse représentée par la SCPA SORO-BAKO & Associés, avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant Cocody II Plateaux, rue des jardins, villa n°2160, 28 BP 1319 Abidjan 28, tel : 225 22 42 76 09/17, Cel : 225 07 07 15 14, fax : 22 42 75 90 ;

D'une part ;

La société LES GALERIES, SARL au capital de 65 000 000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan, Marcory, Boulevard Giscard d'Estaing, face à l'Hôtel IBIS, pris en la personne de son gérant, Monsieur CHIRARA ISSA, en ses bureaux ;

Défenderesse représentée par la SCPA ANTHONY, FOFANA & Associés, avocats près la cour d'appel d'Abidjan ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 18 octobre 2017, le Tribunal a déclaré la Société Civile Immobilière ROXANE dite SCI

2602 B
Syn Soro

ROXANE recevable en son action et ordonné la poursuite de la procédure ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOKOGNI, puis l'affaire a été renvoyée au 22 novembre 2017 en audience publique ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n°2777 du 06 novembre 2017 ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour le 27 décembre 2017, lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 28 décembre 2017 pour attribution devant la 1ère chambre ;

A cette autre date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour le 18 janvier 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En cette cause le tribunal statuant sur la recevabilité de l'action de la demanderesse a rendu le jugement avant dire droit RG 2777/2017 du 18 octobre 2017 dont le dispositif est ainsi articulé :

« *Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;*

Déclare la Société Civile immobilière Roxane dite SCI Roxane recevable en son action ;

Ordonne la poursuite de la procédure ;

Réserve les dépens de l'instance » ;

Il s'évince des faits que par exploit du 14/07/2017, la SCI Roxane a fait servir assignation à la société les Galeries Sarl à comparaître le 26/07/2017 devant le tribunal de céans aux fins pour obtenir :

- la résiliation du bail à usage professionnel consenti à la défenderesse ;
- l'expulsion de la société les Galeries des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamnation de la société les Galeries à lui payer la somme de 100.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- la condamnation de la défenderesse aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Soro, Bako et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Elle expose que la société les Galeries a pris à bail deux locaux à usage professionnel lui appartenant moyennant des loyers mensuels respectifs de 4.500.000 F CFA et 1.500.000 FCFA ;

Que l'occupante accumule plusieurs impayés de loyers cumulés qui s'établissent à 100.000.000 FCFA ;

Que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie le 09/06/2017 est restée infructueuse ;

La société les Galeries décline la compétence du tribunal de commerce et soulève l'irrecevabilité de l'action de la SCI Roxane ;

Elle précise à cet effet que par acte notarié des 10 avril et 13 mai 2015, la SCI Roxane lui a consenti un bail à construction sur les terrains litigieux ;

Que ledit bail consenti par une société civile par la forme ayant une nature civile, et ne trouvant nullement son fondement dans une contestation relative aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant droit commercial général, le tribunal de commerce saisi doit se déclarer incompétent par référence à une jurisprudence constante et à l'article 9 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Qu'en outre la mise en demeure qui lui a été servie vise le bail à usage professionnel auquel s'est substitué celui à

construction de sorte qu'elle doit être dite nulle et emporter l'irrecevabilité de l'action qui en découle ;

En réaction, la SCI Roxane estime que la compétence du tribunal de commerce trouve valablement son fondement dans l'article 101 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant droit commercial général qui édicte que les dispositions du titre relatif aux baux à usage professionnel qui ressortissent à la compétence des tribunaux de commerce sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories de terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bai, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui ;

Concernant la mise en demeure critiquée, elle précise qu'elle ne saurait être déclarée nulle, en ce qu'elle vise bien les deux terrains qui font l'objet du bail à usage professionnel, qui sont à tous points identiques à ceux du bail à construction ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision et le taux du ressort

Dans le jugement avant dire droit du 18 octobre 2017 le tribunal a statué sur ces points ; il convient de s'y reporter ;

Sur la compétence du Tribunal de commerce

Pour voir le tribunal de commerce décliner sa compétence, la société les Galeries invoque la nature civile du bail à construction qui la lie désormais à la SCI Roxane ;

Il est attesté par toutes les parties que le bail à construction s'est substitué au premier bail à usage professionnel portant sur les mêmes terrains et que la défenderesse s'est engagée avec le consentement de la bailleresse à y édifier une galerie marchande, et donc, des constructions à usage commercial ;

Or l'article 101 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant droit commercial général édicte que les dispositions du titre relatif aux baux à usage professionnel qui ressortissent à la compétence des tribunaux de commerce sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories de terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant

ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui ;

Dès lors, c'est à tort que la société les Galeries conteste la compétence du tribunal de commerce ;

Il convient par conséquent de rejeter le moyen soulevé comme mal fondé ;

Sur la nullité de la mise en demeure

Ce moyen ne peut non plus prospérer, l'examen de celle-ci révélant que la mise en demeure critiquée satisfait aux exigences légales en la matière.

AU FOND

Sur la résiliation, l'expulsion et les arriérés de loyers

La SCI Roxane sollicite la résiliation du bail, l'expulsion de la défenderesse et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers échus et impayés ;

Il est constant comme non contesté par la société les Galeries, que le bail à construction qui seul a cours entre les parties porte sur deux terrains dont les loyers mensuels sont respectivement de 4.500.000 F CFA et 1.500.000 FCFA ;

Qu'au point VIII dudit contrat il est stipulé que « *Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer, ou défaut d'exécution de l'une l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter restée infructueuse* » ;

La société les Galeries ne conteste pas devoir les impayés de loyers réclamés par la SCI Roxane ;

Le non-paiement étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande de résiliation de la SCI Roxane, ordonner de suite logique l'expulsion des lieux de la société les Galeries, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et la condamner à lui payer la

somme de 100.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Sur l'exécution provisoire

La société les Galeries ne conteste pas les loyers dus, cause de la résiliation du bail, de son expulsion et sa condamnation au paiement desdits loyers ;

L'exécution provisoire est de droit en vertu de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied de l'ordonner ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe et doit supporter les dépens comme le prescrit l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la société les Galeries ;

Se déclare compétent ;

Déclare l'action de la SCI Roxane recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du bail à construction qui la lie à la société les Galeries ;

Ordonne l'expulsion de la société les Galeries des lieux, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la SCI Roxane la somme de cent millions (100.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Met les dépens à sa charge, distraits au profit de la SCPA SORO, Bako et Associés, avocats aux offres de droit ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE GREFFIER

25/00 ov

2,5% X 100.000.000 = 2.500.000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 21 FEV 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 15
N° 296 Bord. 107 / 7
REÇU : Deux millions cinq cent mille francs.
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre