

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3461/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur LOLO IGOR ALEXANDRE

c/

LA SOCIETE VEINE-SA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement des arriérés de loyers de monsieur LOLO Igor Alexandre ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne en conséquence, la société VEINE SA à lui payer la somme de trois millions quatre-vingt-trois mille (3.083.000) francs CFA au titre du reliquat des loyers de Janvier 2018 et de Juin à Octobre 2018 ;

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

Condamne la société VEINE SA aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,

Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,** Greffier;

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

D'une part ;

Monsieur LOLO IGOR ALEXANDRE, né le 22-07-1982 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, ex-footballeur, propriétaire immobilier, domicilié à Angré les ACCADES, 06 BP 2117 Abidjan 06 ;

Demandeur;

Et ;

LA SOCIETE VEINE-SA, dont le siège social est sis à Abidjan Riviera/ Faya, 08 BP 3183 Abidjan 08, RCCM N° CI-ABJ-2016-2016-1314410, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur **BOGUI ADJIO WILLIAMS,** téléphone : 07-38-94-60 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge



240319
Am lwo

ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 28 novembre 2018 ;

A cette audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 11 Octobre 2018, monsieur LOLO Igor Alexandre a fait servir assignation à la société VEINE-SA d'avoir à comparaitre, le 24 Octobre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 3.083.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur LOLO Igor Alexandre expose qu'il a donné à bail à la société VEINE-SA, une villa duplex sise à Abidjan Riviera Faya, moyennant un loyer mensuel de 700.000 F CFA ;

Selon lui, cette société ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 3.083.000 F CFA, représentant le reliquat des loyers de la période de Janvier 2018 et de Juin à Octobre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique que par exploit du 1^{er}

GF

août 2018, il fait servir une mise en demeure à la société VEINE SA qui est restée sans suite ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer ladite somme d'argent, outre la résiliation du contrat de bail les liant et son expulsion de la villa duplex louée ;

Pour sa part, la société VEINE-SA assignée à son siège social n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu le délibéré et invité les parties à faire des observations sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société VEINE-SA a eu connaissance de la procédure pour avoir été assignée à personne ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de ressort

Aux termes des dispositions 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 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 » ;*

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir des demandes en résiliation de bail et expulsion soulevée d'office pour défaut de mise en demeure préalable

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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.

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. » ;

Il en ressort, que la demande de résiliation et d'expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 01 Août 2018 n'indique pas que la juridiction saisie statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscite faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 01 Août 2018 est nulle et déclarer en conséquence, la demande en résiliation et expulsion irrecevable ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demande en paiement de loyer ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur LOLO Igor Alexandre sollicite la condamnation de la société VEINE-SA à lui payer la somme de 3.083.000 F CFA, au titre du reliquat des loyers de Janvier à Octobre 2018 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que monsieur LOLO Igor Alexandre a donné en location à la société VEINE-SA une villa duplex, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 700.000 FCFA ;

Il résulte également des pièces du dossier, que relativement à la période de Janvier 2018 à Octobre 2018, la société VEINE-SA n'a pas payé régulièrement les loyers, de sorte qu'elle est redevable envers son bailleur d'un reliquat de 3.083.000 F CFA ;

C'est donc à juste titre que ce dernier lui réclame le paiement de ladite somme d'argent ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par la défenderesse, il convient de faire droit à la demande, en

UF

condamnant la société VEINE-SA à payer au demandeur la somme de 3.083.000 F CFA au titre du reliquat des loyers échus et impayés de la période de Janvier 2018 et de Juin à Octobre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur LOLO Igor Alexandre prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent que la société VEINE-SA occupe le local appartenant à la demanderesse, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'elle acquitte lesdits loyers ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société VEINE SA succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement des arriérés de loyers de monsieur LOLO Igor Alexandre ;

L'y dit bien fondé ;

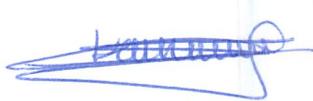
Condamne en conséquence, la société VEINE-SA à lui payer la somme de trois millions quatre-vingt-trois mille (3.083.000) francs CFA au titre du reliquat des loyers de Janvier 2018 et de Juin à Octobre 2018 ;

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

Condamne la société VEINE-SA aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **21** **FEV**.....**2019**.....
REGISTRE A. J Vol. **45**..... F° **16**.....
N° **329**..... Bord **124**..... **05**.....

REÇU : GRATIS

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

