

REPUBLICQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3168/17

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
du 20/12/2017

Affaire :

Monsieur KONE DOITCHENE
CHARLES
Contre

1/LA SOCIETE SDEA-CI
DEVENUE SDEP-CI

2/MONSIEUR DOUAMBA
HAROUNA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit RG 3168/2017 du 25 octobre 2017 ;

Met Monsieur DOUAMBA HAROUNA hors de cause dans la présente procédure;

Dit monsieur KONE DOITCHENE CHARLES partiellement fondé en ses prétentions;

Condamne la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA correspondant à dix-huit mois de loyers échus et impayés allant de mai 2016 à octobre 2017;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20
DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse
N'DRI, Président;
Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs
EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT et SAKO KARAMOKO FODE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître BAH Stéphanie, Greffier;

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

Monsieur KONE DOITCHENE CHARLES, né le 12 décembre 1972 à Daloa, cadre de Banque, domicilié à Cocody-Riviera Palmeraie, 06 BP 6084 Abidjan 06, téléphone 08 08 91 39 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

1/La société SDEA-CI devenue SDEP-CI, SARL, dont le siège social est situé à Cocody Angré Château, rez dz chaussée M 2 SIPIM G C 4000, 06 BP 5613 Abidjan 06, téléphone : 22 42 42 70 00 ;

2/Monsieur DOUAMBA HAROUNA, né le 08/01/1973 à Cocody, de nationalité Ivoirienne, Administrateur de société, domicilié à Abidjan, représentant légal de la société SDEA-CI devenue SDEP-CI, SARL, téléphone 07 80 02 96 ;

Défendeurs ;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07/09/2017, l'affaire a été appelée ;
Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 29/11/2017;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1121/2017;



A l'audience du 29/11/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20/12/2017;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3168/2017 du 25 octobre 2017 ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal a par jugement avant dire droit RG 3168/2017 du 25 octobre 2017, déclaré monsieur KONE DOITCHENE CHARLES recevable en son action, ordonné la poursuite de la procédure puis réservé les dépens ;

Au cours de la mise en état du dossier, le demandeur a rectifié le 03 novembre 2017 le montant de sa demande en le fixant à 1.980.000 FCFA correspondant à dix-huit mois de loyers échus et impayés allant de mai 2016 à octobre 2017 ;

SUR CE

Au fond

De la mise hors de cause de monsieur DOUAMBA HAROUNA

Monsieur DOUAMBA HAROUNA a été assigné dans cette procédure en sa seule qualité de gérant de la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL ;

La société à responsabilité ayant une personnalité distincte de celle de son gérant, il s'ensuit que le gérant en sa qualité de mandataire, ne peut être poursuivi que pour ses fautes personnelles ;

En l'espèce, la preuve d'une faute personnelle imputable au gérant n'est pas rapportée ;

Il y a lieu en conséquence de le mettre hors de cause dans la présente procédure ;

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA correspondant à dix-huit mois de loyers échus et impayés allant de mai 2016 à octobre 2017 ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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* »;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : « *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.* » ;

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 ;

En l'espèce, il est acquis que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu le 1^{er} juillet 2014, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par la défenderesse ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que cette dernière a manqué à son obligation de payer les loyers et elle reste devoir les loyers échus et impayés sur dix-huit (18) mois, d'un montant d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA couvrant les mois de mai 2016 à octobre 2017 ;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que la défenderesse reste devoir la somme totale d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de la condamner à payer ladite somme au demandeur;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur

Le demandeur sollicite l'expulsion du défendeur, des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous

occupants de son chef au motif qu'elle reste lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

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

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse reste redevable de la somme d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée le 27 mars 2017 par le demandeur, elle 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 SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 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, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par la défenderesse puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables au demandeur, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de son bien;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celui-ci de disposer de son local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe en l'instance ; il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3168/2017 du 25 octobre 2017 ;

Met Monsieur DOUAMBA HAROUNA hors de cause dans la présente procédure;

Dit monsieur KONE DOITCHENE CHARLES partiellement fondé en ses prétentions;

Condamne la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt mille (1.980.000) FCFA correspondant à dix-huit mois de loyers échus et impayés allant de mai 2016 à octobre 2017;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de la société SDEA-CI devenue SDEP-CI SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Condamne la défenderesse 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

Le26 JAN 2018.....

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 07

N° 142 Bord. 47 / 64

REÇU: GRATIS

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