

APPEL 1097 du 23/10/18

30000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2505/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 17/10/2018

Affaire :

LA SOCIETE IVOIRE RESINE
(SCPA BOUAFFON-GOGO & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE REMORQUES
EQUIPEMENTS AFRIQUE DITE RE-
AFRIQUE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la
société IVOIRE RESINE ;

L'y dit bien fondée;

Constate la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société
REMORQUES EQUIPEMENTS
AFRIQUE dite RE-AFRIQUE des
locaux qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société
IVOIRE RESINE la somme de vingt-
deux millions de francs
(22.000.000 F) CFA à titre de loyers
échus et impayés d'avril 2018 à
juillet 2018, à raison de cinq millions
cinq cent mille francs (5.500.000 F)
CFA le loyer mensuel;

Ordonne l'exécution provisoire de la
présente décision nonobstant toute

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE
2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 17 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,
Président;

Mesdames N'GUESSAN ABOUT OLGA, TRAORE née
KOUAHO MARTHE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE, Assesseurs ;

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

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

LA SOCIETE IVOIRE RESINE, Société à Responsabilité
Limitée au capital de 10.000.000 F. CFA, dont le siège social est
sis à Abidjan-Yopougon, RCCM N° 253253, prise en la personne
de son représentant légal, Monsieur Sergio FROSI, Gérant,
demeurant au siège de ladite entreprise ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de la SCPA
BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody-Angré Oscars,
Boulevard Latrille, Résidence BLESSONNY, 2^e étage, porte n°
201, 20 BP 637 Abidjan 20, téléphone : 22-42-3927, Fax : 22-42-
80-94 ; email : scpabouaffon.gogo@gmail.com;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE
(RE-AFRIQUE), Société à Responsabilité Limitée au capital de
24.000.000 F. CFA, dont le siège social est sis à Abidjan
Marcory, RCCM N° CI-ABJ-2017-B-1600, prise en la personne
de son représentant légal, El Mostafa AIT RADI, gérant,
demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;



Handwritten notes and signatures at the bottom left, including 'A91218' and 'GT'.

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including '240017' and 'com 1'.

présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 04 juillet 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON Joël et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 990/18 du 20 juillet 2018 ;

A l'audience du 25 juillet 2018, l'affaire a été renvoyée au 03 juillet 2018 pour retenue ;

A cette dernière date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 29 juin 2018, la société IVOIRE RESINE a fait servir assignation à la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 04 juillet 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-condamner la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE à lui payer la somme de vingt-deux millions de francs (22.000.000 F) CFA, au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à juillet 2018, soit cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA représentant le reliquat des loyers échus et impayés du trimestre de février 2018 à avril 2018, et seize millions cinq cent mille (16.500.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers du trimestre de mai 2018 à juillet 2018 ;

-prononcer la résiliation du bail les liant ;

-ordonner l'expulsion de la société REMORQUES

05

EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE de la parcelle de terrain urbain bâtie, située à Abidjan, Yopougon-Andokoua, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- ordonner l'exécution provisoire, de la décision, nonobstant opposition ou appel ;

- condamner la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE- AFRIQUE, aux dépens de l'instance

Au soutien de son action, la société IVOIRE RESINE expose que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 25 octobre 2017, elle a donné en location à la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE une parcelle de terrain urbain bâtie, sise à Abidjan, Yopougon Andokoua, moyennant un loyer mensuel de cinq millions cinq cent mille francs (5.500.000 F) CFA, payable trimestriellement au plus tard le 05 du premier mois du trimestre en cours ;

Elle ajoute toutefois que la défenderesse ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir à ce jour, la somme totale de vingt-deux millions (22.000.000) de francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à juillet 2018, ce, en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure en date du 11 mai 2018 à elle servie ;

Elle explique que cette situation lui cause un préjudice financier qui s'aggrave chaque jour ;

C'est pourquoi, elle sollicite conformément aux articles 112 et 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général que le tribunal prononce la résiliation du bail liant les parties, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués et sa condamnation à lui payer le montant réclamé au titre des loyers ;

En outre, elle demande l'exécution provisoire de la décision nonobstant opposition ou appel ;

La société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016, « *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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, son expulsion du local loué ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de vingt-deux millions de francs (22.000.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers;

La demande en résiliation et en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la société IVOIRE RESINE a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de vingt-deux millions (22.000.000 F) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2017 à juillet 2018 ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise 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* »;

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 constant que les parties sont liées par un contrat de bail en date du 25 octobre 2017 qui prescrit en son article 17 que le loyer mensuel est de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA, payable trimestriellement;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'elle est restée devoir la somme de vingt-deux millions de francs (22.000.000F) CFA au titre des arriérés de loyers d'avril 2018 à juillet 2018;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de la société IVOIRE RESINE bien fondé et de condamner la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE à lui payer ledit montant ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse

La demanderesse sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE reste devoir à la société IVOIRE RESINE la somme de vingt-deux millions (22.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 11 mai 2018 adressée par la société IVOIRE RESINE à la défenderesse, celle-ci ne s'est pas exécutée;

En outre, le contrat de bail conclu par les parties, contient en son article 16, une clause résolutoire de plein droit ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 succombant a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la société IVOIRE RESINE de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance;
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société IVOIRE RESINE ;

L'y dit bien fondée;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société IVOIRE RESINE la somme de vingt-deux millions (22.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés d'avril 2018 à juillet 2018, à raison de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA le loyer mensuel;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

330 000



15% x 22 000 000 = 330 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 29 NOV 2018

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 91

N° 1920 Bord 54/03

DEBET : trois cent trente mille francs

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