

30.03
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0320/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

Affaire:

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
KOJIMMO DITE SCI KOJIMMO

(Maître GOFFRI)

C/

LA SOCIETE TRANSPORT LINE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la SCI
KOJIMMO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société
TRANSPORT LINE du local sis à Koumassi
Remblais qu'elle occupe, tant de sa personne,
de ses biens que de tout occupant de son
chef ;

La condamne à payer à la SCI KOJIMMO la
somme de 20.800.000 FCFA, représentant
les loyers échus et impayés de la période de
janvier 2018 à avril 2019 ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE,
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:

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KOJIMMO DITE
SCI KOJIMMO,** au capital de 1.400.000 F CFA, dont le siège
social est sis à Abidjan Koumassi Remblais, CC N° 1021095 E, 17
BP 1139 Abidjan 17, téléphone : 05-85-60-60, prise en la personne
de son représentant légal, son administrateur, Monsieur KOFFI
KONIAN ALEXIS JEAN, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Cocdy Riviera II ;

Ayant élu domicile au **Cabinet de Maître GOFFRI,** Avocat à la
Cour, demeurant à Abidjan Plateau, 17 Boulevard Roume, 08 BP
203 Abidjan 08, téléphone : 20-21-89-14 ;

Demanderesse;

Et ;

D'une part ;

LA SOCIETE TRANSPORT LINE, Société à Responsabilité
Limitée au capital social de 1.000.000 F CFA, dont le siège social
est sis à Abidjan Koumassi Remblais, 10 BP 8011 Abidjan 10, prise
en la personne de son représentant légal, son gérant, Monsieur
BAYALA, demeurant au siège de ladite société ;

Défenderesse;

D'autre part ;



240617
cur

Enrôlée pour l'audience du 30 janvier 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 21 janvier 2019, la SCI KOJIMMO a fait servir assignation à la société TRANSPORT LINE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 30 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

- constater la résiliation du bail qui les lie et ordonner l'expulsion de la société TRANSPORT LINE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-condamner la société TRANSPORT LINE à lui payer la somme de 15.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision;

-condamner la société TRANSPORT LINE aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI KOJIMMO expose que suivant contrat de bail verbal en date du 1^{er} janvier 2014, elle a donné en location à usage professionnel à la société TRANSPORT LINE local sis à Koumassi Remblais, moyennant un loyer mensuel de 1.300.000 FCFA payable par avance au plus tard le 05 du mois en cours ;

Elle indique que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 15.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018, soit 12 mois ;

Elle déclare que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi par exploit en date du 08 novembre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle prétend que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence;

Aussi, prie-t-elle le tribunal, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 15.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La défenderesse 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 TRANSPORT LINE n'a pas été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

Aux termes 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 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 prie le tribunal de prononcer la

résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 15.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été introduite dans les formes et délais légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la société TRANSPORT LINE à lui payer la somme de 15.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 15.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à décembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse et la SCI KOJIMMO ayant demandé les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de dire ce chef de demande bien fondé et de condamner la société TRANSPORT LINE à lui payer la somme de de 20.800.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à avril 2019 ;

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

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de la société TRANSPORT LINE du local loué qu'elle occupe, 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 TRANSPORT LINE reste devoir à la demanderesse la somme de de 20.800.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à avril 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 08 novembre 2018, celle-ci 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 TRANSPORT LINE du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la SCI KOJIMMO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société TRANSPORT LINE du local sis à Koumassi Remblais qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la SCI KOJIMMO la somme de 20.800.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à avril 2019 ;

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. /.



312 000

31/08



1,5% x 20 800 000 = 312 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 06 NOV 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 43
N° 895 Bord 345/11
DEBET : 312 000
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


