

3000

APPEL N° 205 du 24/06/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°671/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur FOFANA IBRAHIMA

C/

LA SOCIETE STRATAIGE EXPERT
CONSULT

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
FOFANA Ibrahimia ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du
26 Décembre 2014 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société
STRATAIGE EXPERT CONSULT de la villa
duplex sise au II Plateaux 7^{ème} tranche, lot
N°2884 bis îlot 239 qu'elle occupe tant de
sa personne, de ses biens, que de tout
occupant de son chef ;

Condamne la société STRATAIGE EXPERT
CONSULT à lui payer la somme de cinq
millions huit cent mille (5.800.000) francs
CFA au titre des loyers échus et impayés de
Novembre 2018 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent
jugement nonobstant toutes voies de
recours ;

Condamne la société STRATAIGE EXPERT
CONSULT aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,
BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

Monsieur FOFANA IBRAHIMA, né le 1^{er} Janvier 1949 à
Mankono, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier,
demeurant à Abidjan, laquelle a élu domicile en sa propre
demeure;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE STRATAIGE EXPERT CONSULT, société
par action simplifiée au capital de 3.000.000 Euros, dont le
siège est à 53 rue Cristino Garcia 93200 St Denis, inscrit au
registre du commerce et du crédit mobilier sous le n° CI-ABJ-
2013-B-13742, compte contribuable n° 1343204 P, 28 BP 932
Abidjan 28, Tel : 22 01 10 01 / 05 93 07 30, représenté par
Monsieur BONI FRANCK MICAEL, son président ;

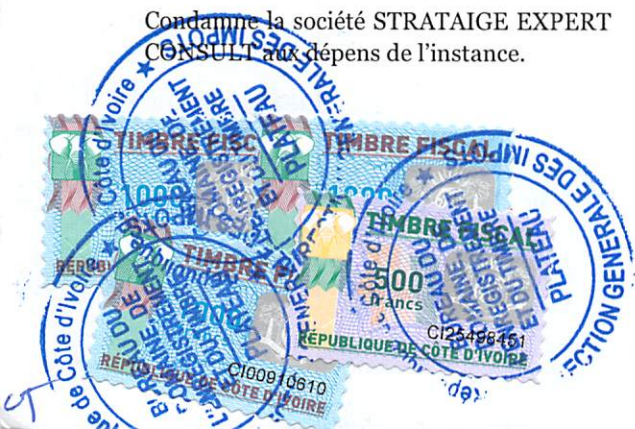
Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 28 Février 2019, la cause a été
appelée à cette date puis renvoyée au 06 mars 2019 devant la
3^{ème} chambre pour attribution;

A l'audience du 06 mars 2019, la cause a été renvoyée au 13
mars 2019 pour comparution de la défenderesse ;

2006 19 am FB Pano



A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 avril 2019;

A la date du 17 avril 2019, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 24 avril 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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

Par exploit du 15 Février 2019, monsieur FOFANA Ibrahima a fait servir assignation à la société STRATAIGE EXPERT CONSULT, d'avoir à comparaitre, le 28 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 5.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre 2018 à Février 2019 ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur FOFANA Ibrahima expose que par contrat du 26 Décembre 2014, il a donné en location à la société STRATAIGE EXPERT CONSULT, une villa duplex sise au II Plateaux 7^{ème} tranche, lot N°2884 bis îlot 239, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 1.700.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, la défenderesse lui est redevable de la somme de 5.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de

Novembre 2018 à Février 2019 ;

Pour recouvrer cette créance, il soutient l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 08 Janvier 2019, ledit exploit étant resté sans suite jusqu'à ce jour ;

C'est pourquoi, monsieur FOFANA Ibrahima prie la juridiction de céans de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 5.800.000 F CFA sus précisée, de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à celle-ci, et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Il sollicite en outre, l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

La société STRATAIGE EXPERT CONSULT, assignée à son siège social, n'a ni comparu ni conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société STRATAIGE EXPERT CONSULT a eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du 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 recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur FOFANA Ibrahima sollicite la condamnation de la société STRATAIGE EXPERT CONSULT à lui payer la somme de 5.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre 2018 à Février 2019 ;

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 précise : *« 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 ressort des pièces du dossier, la société STRATAIGE EXPERT CONSULT reste devoir des arriérés de loyer et que par exploit du 08 Janvier 2019, monsieur FOFANA Ibrahima l'a mise en demeure de lui payer la somme de 5.800.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Novembre 2018 à Février 2019 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur FOFANA Ibrahima bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant la défenderesse à lui payer la somme de 5.800.000 F CFA précisée ;

Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion

Monsieur FOFANA Ibrahima sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société STRATAIGE EXPERT CONSULT, de même que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

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.

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. » ;

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail du 26 Décembre 2014 qui lie les parties, la société STRATAIGE EXPERT CONSULT est redevable envers monsieur FOFANA Ibrahima, d'un montant de

5.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre 2018 à Février 2019 ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de prononcer la résiliation du contrat de bail du 26 Décembre 2014 liant les parties, et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur FOFANA Ibrahima sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

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 est établi comme ressortant des motifs qui précèdent, que la société STRATAIGE EXPERT CONSULT a pris en location un magasin appartenant à monsieur FOFANA Ibrahima, qu'elle occupe, sans toutefois en payer les loyers ;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce qu'elle paye lesdits loyers ;

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

Sur les dépens

La société STRATAIGE EXPERT CONSULT succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance, ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur FOFANA Ibrahima ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 26 Décembre 2014 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société STRATAIGE EXPERT CONSULT de la villa duplex sise au II Plateaux 7^{ème} tranche, lot N°2884 bis îlot 239 qu'elle occupe tant de sa personne, de ses

biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société STRATAIGE EXPERT CONSULT à lui payer la somme de cinq millions huit cent mille (5.800.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Novembre 2018 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société STRATAIGE EXPERT CONSULT aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

27 000

31/08



1,5% x 5 800 000 = 87 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....06 JUN 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....43.....F°.....43.....
N°.....895.....Bord.....3451.....03.....
DEBET :.....

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



Quatre vingt sept mille francs