

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0800/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 11/04/2019

Affaire :

La Société SACOGIM

Contre

Le GROUPE SOVERED

DECISION :

Contradictoire

Déclare recevable l'action de la Société de construction et de gestion immobilière dite SACOGIM ;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société GROUP SOVERED des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens ainsi que celle de tout occupant de son chef;

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

Condamne la société GROUP SOVERED aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi onze avril de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE et TUO ODANHAN, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, ALLAH KOUAME et TRAZIE BI VANIE EVARISTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

La Société SACOGIM, Société Abidjanaise de Construction et de gestion Immobilière, SARL, au capital de 5.000.000 FCFA, RCCM N'CI-ABJ-2008-B-1148, CC : 080618 Z, dont le siège est à Cococry Riviera II près de la petite mosquée, représentée par Madame APKANE GBAME Lydie épouse DANHO, majeure de nationalité Ivoirienne, Cel : 07 15 91 61, 06 BP 6803 Abj 06, laquelle fait élection de domicile qualité audit siège ;

Demanderesse :

D'une part ;

Et

Le GROUPE SOVERED, société à responsabilité limitée, ayant son siège social sis Abidjan, Cocody-Riviera-BONOUMIN, RCCM: CI-ABJ-2008-B-1448, CC: 0806185 Z, prise en la personne de son représentant légal, OUADIO Yao Felix, Gérant ;

Défendeur :

D'autre part ;

Enrôlée le 05 mars 2019 pour l'audience publique du 07 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 14 mars 2019 pour production d'un mandat de représentation du représentant de la demanderesse ;

A la date du 14 mars 2019, l'affaire a été renvoyée au 21 mars 2019



25 06 17 cm

1

SACOGIM

pour les mêmes motifs ;

A cette date du 21 mars 2019, le dossier a été de nouveau renvoyé 28 mars 2019 pour la défenderesse ;

A l'audience du 28 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 28 Février 2019, la Société SACOGIM, société Abidjanaise de construction et de gestion immobilière, a fait servir assignation au groupe SOVERED pour entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée;
- prononcer la résiliation du bail entre la Société SOCOGIM et le GROUPE SOVERED;
- ordonner en conséquence l'expulsion du GROUPE SOVERED de sa personne, de ses biens, ainsi que de tout occupant de son chef;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- le condamner aux entiers dépens de l'instance;

A l'appui de son action, la société SACOGIM expose qu'elle a conclu un bail à usage professionnel avec le GROUPE SOVERED pour un loyer mensuel de 700.000FCFA payable par avance et ce, le 05 de chaque mois;

Elle indique que le locataire lui doit le prix des loyers de la période qui court de Juillet à Décembre 2018 soit 6 mois de loyer;

Elle ajoute qu'elle a vainement servi à son locataire plusieurs mises en demeure dont la dernière date du 11 Décembre 2018;

Ainsi, à la date de l'assignation, le GROUPE SOVERED lui reste

devoir la somme de 4.200.000FCFA représentant le montant cumulé des loyers sur la période sus indiquées;

C'est pourquoi, elle sollicite du Tribunal, la résiliation du bail sur le fondement de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général et en conséquence, l'expulsion du preneur des locaux, celle de ses biens ainsi que celle de tous occupants de son chef;

La Société SACOGIM produit au dossier, le contrat de bail conclu avec le GROUPE SOVERED et une mise en demeure aux fins de résiliation et d'expulsion de ce dernier;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le GROUPE SOVERED a été assigné à son siège;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, le demandeur sollicite le paiement de la somme de 4.200.000FCFA au titre des loyers échus et impayés;

Ainsi, le taux du litige est indéterminé;

En conséquence, il sied de statuer en premier ressort;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi;

Il sied en conséquence de la déclarer recevable;

Au fond

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la Société du GROUPE SOVERED des lieux locaux

qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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.* » ;

Pour sa part, l'article 133 du même acte uniforme énonce 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 ;

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. » ;

En l'espèce, il est constant ainsi qu'il résulte des pièces du dossier notamment du contrat de bail produit au dossier, que le groupe SOVERED est lié à la société SACOGIM par un contrat de bail à usage professionnel;

Par ailleurs, le groupe SOVERED qui occupe l'immeuble appartenant à la demanderesse, ne prouve pas qu'il a correctement exécuté son obligation consistant à payer les loyers réclamés;

Il ressort de l'article 19 du contrat de bail liant les parties que : « *A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, ou ses accessoires, le bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mis après une simple mise en demeure d'exécuter, ou un simple commandement de payer,*

contenant déclaration par ledit bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause... » ;

Il s'en induit que les parties ont convenu dans leur contrat d'une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers échus;

Par exploit d'huissier du 11 Décembre 2018 de mise en demeure avant résiliation du bail, le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, le GROUPE SOVERED, locataire de l'immeuble appartenant au demandeur, ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers échus;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité et de la clause résolutoire de plein droit, et d'ordonner en conséquence l'expulsion du GROUP SOVERED des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Il ressort de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative que «*l'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie* :

- s'il s'agit de contestation entre voyageurs, et hôteliers ou transporteurs ;

-s'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

-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 ;

dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence».

En l'espèce, alors qu'il occupe le local objet du bail, le preneur ne paie pas les loyers, pas plus qu'il ne réagit aux mises en demeure qui lui sont servies par le bailleur;

Cette attitude traduit la mauvaise foi du preneur qui occupe le local du

bailleur sans volonté de payer le loyer; il y a donc urgence à faire cesser cette occupation indue du local du bailleur;

Dans ces conditions, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Le GROUP SOVERED ayant succombé à l'instance, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la Société de construction et de gestion immobilière dite SACOGIM ;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société GROUP SOVERED des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens ainsi que celle de tout occupant de son chef;

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

Condamne la société GROUP SOVERED aux dépens

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.



N°QCL: 00282816

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 06 JUIN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 43

N°..... 890..... Bord. 3421 74

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

