

Appel N° 895 du 11/07/19

30 URW
ME
ADD

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3674/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

Affaire:

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
LAGUNA DITE SCI LAGUNA, SARL

(Maître SANGARE BEMA)

C/

LA SOCIETE CACTÜS HOLDING
SARL

(Maître KAMIL TAREK)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit rendu le 09 Janvier 2019 ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrégularité de la mise en demeure du 11 Juillet 2018 ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en reddition de compte initiée par la Société CACTÜS HOLDING SARL ;

Déclare recevable l'action en résiliation de bail et expulsion de la Société Civile Immobilière LAGUNA ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société CACTÜS HOLDING SARL du magasin N°16 avec mezzanine d'une superficie de 111 m² situé au sein de la Galerie Square Center sur la rue Clément Ader qu'elle occupe tant de sa personne, de

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 LAGUNA DITE SCI LAGUNA, SARL au capital de 2.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory Zone 4 C, rue Thomas Edison, 01 BP 1232 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur BRANGER ALAIN GEORGES EUGENE, de nationalité française, Gérant ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître SANGARE BEMA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Treichville Zone 2, coté Palais des Sports, rue des Selliers, Immeuble attenant à la Résidence Nating, 3^e étage porte à gauche, 11 BP 903 Abidjan 11, téléphone : 21-25-25-96 ;

Demanderesse;

D'une

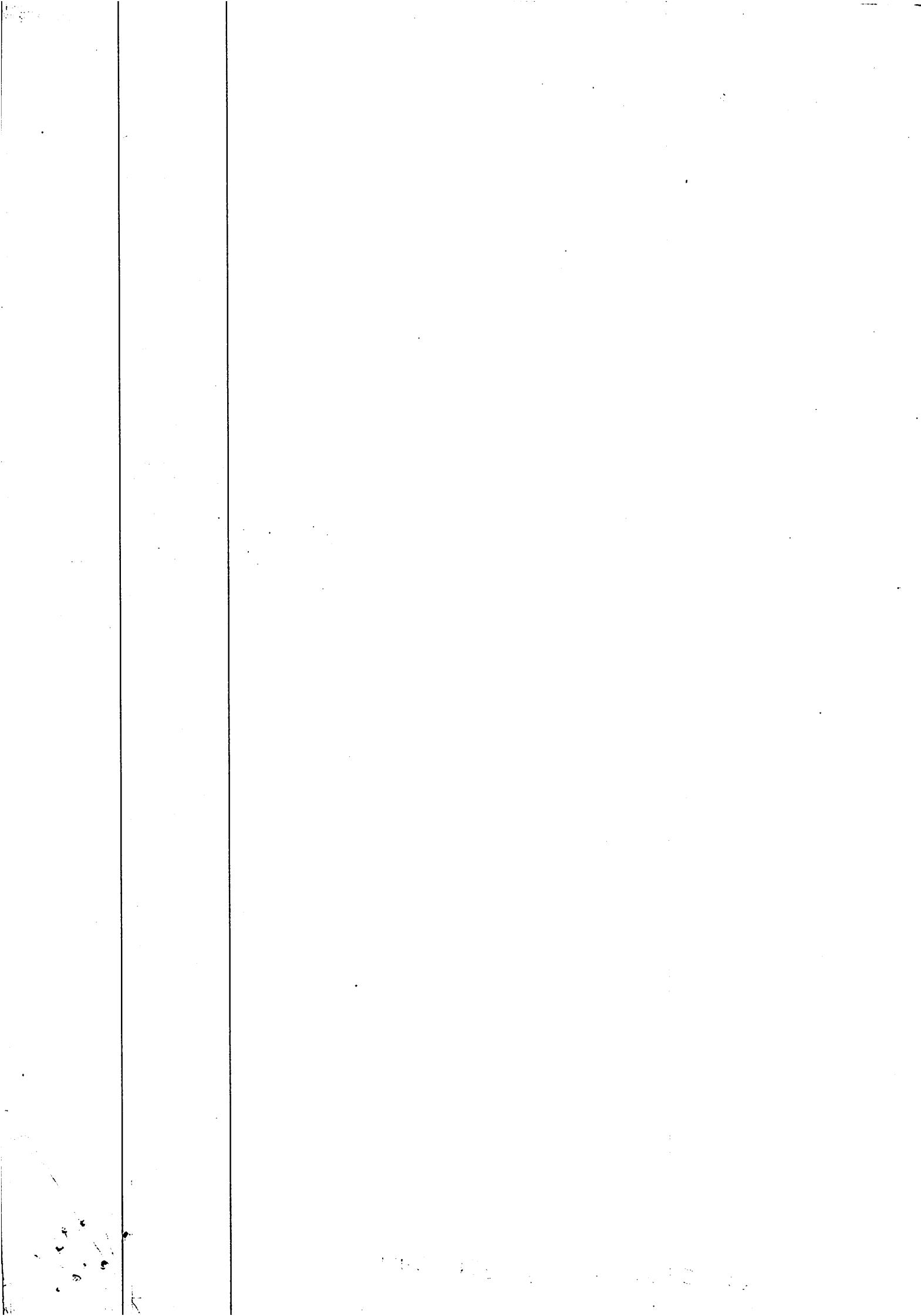
part ;

Et ;

LA SOCIETE CACTÜS HOLDING SARL, au capital de 1.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2017-B-6644, dont le siège social est sis au centre commercial de Marcory Square Center 01 BP 7779 Abidjan 01, téléphone : 77-31-31-11, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur CHAITLI IBRAHIM ;

Ayant pour conseil Maître KAMIL TAREK, Avocat à la Cour ;

030619 GV n° 1



ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société CACTÜS HOLDING SARL aux dépens de l'instance.

Défenderesse;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 09 janvier 2019, le tribunal a autorisé la société CACTUS HOLDING à prouver que la contre-lettre visée comme pièce n° 04 et annexée aux conclusions prises par la SCI LAGUNA le 30 novembre 2018, ainsi que le document du 17 novembre 2016 intitulé « Décompte d'entrée dans les lieux » sont des faux ;

Et a renvoyé la cause et les parties à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 06 février pour le dépôt du rapport ;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré Pour décision être rendue le 13 mars 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 03 avril 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire droit rendu le 09 Janvier 2019 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire droit rendu le 09 Janvier 2019, la juridiction de céans a autorisé la société CACTUS HOLDING SARL à prouver que le document du 17 Novembre 2016, intitulé *décompte d'entrée dans les lieux loués*, ainsi que la contre-lettre visée comme pièce N°04 par les parties, sont faux ;

Ainsi, devant le juge du faux incident civil, la société CACTUS HOLDING soutient, que le document du 17 Novembre 2016, fait état de ce qu'elle a eu à s'acquitter de la somme de 35.000.000 F CFA au titre du pas de porte ;

Or, elle prétend qu'en réalité, cette somme de 35.000.000 F CFA correspond à 20.000.000 F CFA de pas de porte et 15.000.000 F



CFA de loyers d'avance ;

Dans ces conditions, elle prétend que le document en cause est un faux, d'autant plus qu'il ne comporte pas les mêmes informations que la facture de décompte de location N°23/17 du 18 Avril 2017, établie lorsqu'elle a pris possession des lieux loués ;

En outre, relativement à la contre-lettre dont se prévaut la demanderesse, la société CACTUS HOLDING SARL argue qu'elle n'a pas signé cet acte de simulation ;

Toutefois, elle estime tout de même que ce contrat est un faux, en ce sens qu'elle a payé à la SCI LAGUNA, non une caution, mais plutôt un pas de porte ;

En somme de ce qui précède, elle sollicite la mise à l'écart des pièces arguées de faux ;

Par ailleurs, au cours de cette procédure de faux incident civil, la société CACTUS HOLDING SARL a formulé une demande reconventionnelle en reddition de comptes ;

En réplique, la SCI LAGUNA affirme maintenir sa décision de se prévaloir des pièces arguées de faux ;

Relativement à la facture du 17 Novembre 2016, elle fait valoir qu'elle a donné mandat à la LCI, gestionnaire de l'immeuble loué, à l'effet de l'établir ;

Ainsi, elle soutient que cette dernière avait bel et bien qualité pour établir ladite facture ;

En tout état de cause, elle relève qu'il s'agit d'une facture proforma, contre laquelle il n'y a pas lieu d'invoquer la procédure de faux incident ;

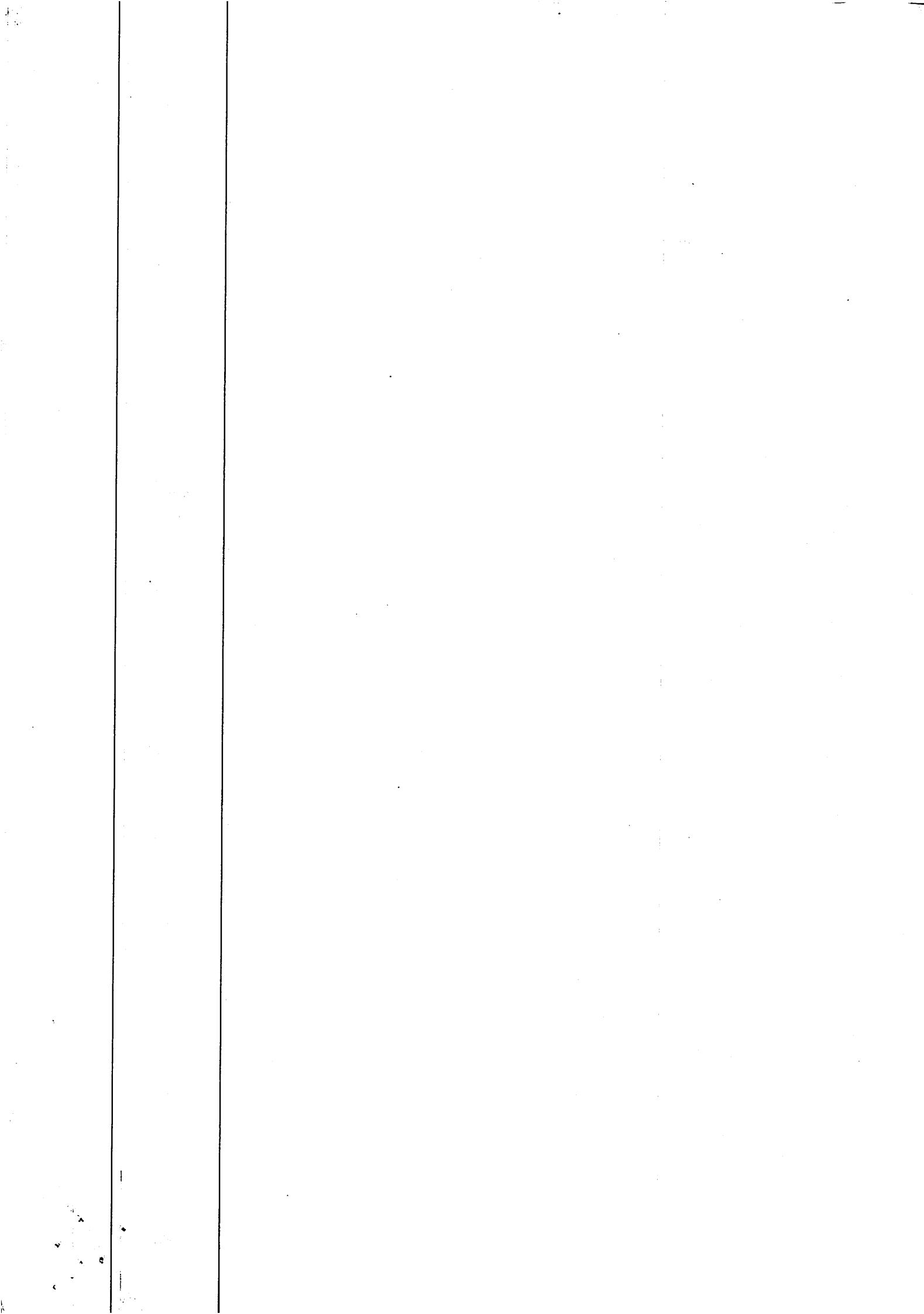
Aussi, ajoute-t-elle, les mentions contenues dans ce document, à savoir qu'elle a payé la somme de 35.000.000 F CFA au titre du pas de porte, sont exactes ;

Relativement, à la contre lettre, elle fait noter qu'elle l'a produite au dossier à titre de simple renseignement ;

Par ailleurs, elle indique que l'action a pour objet la résiliation du contrat de bail la liant à la société CACTUS HOLDING SARL, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Dès lors, pour elle, la demande en reddition de compte formulée par cette dernière doit être rejetée comme étant dépourvue de tout objet ;

La juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rabattu le délibéré, afin de solliciter d'office les observations des parties sur



l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en reddition de compte, pour être intervenue après la clôture de l'instruction ;

SUR CE

EN LA FORME

Les questions relatives au caractère de la décision et au taux du ressort ont déjà été analysées dans le jugement avant dire droit susvisé ;

Il convient donc de s'y référer ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrégularité de la mise en demeure du 11 Juillet 2018

La société CACTUS HOLDING SARL sollicite la nullité de la mise en demeure du 11 Juillet 2018, au motif qu'elle ne contient pas les clauses et conditions du bail non respectées ;

La SCI LAGUNA s'oppose à cette demande, arguant que ces clauses et conditions sont indiquées à la page de N°2 de ladite mise en demeure ;

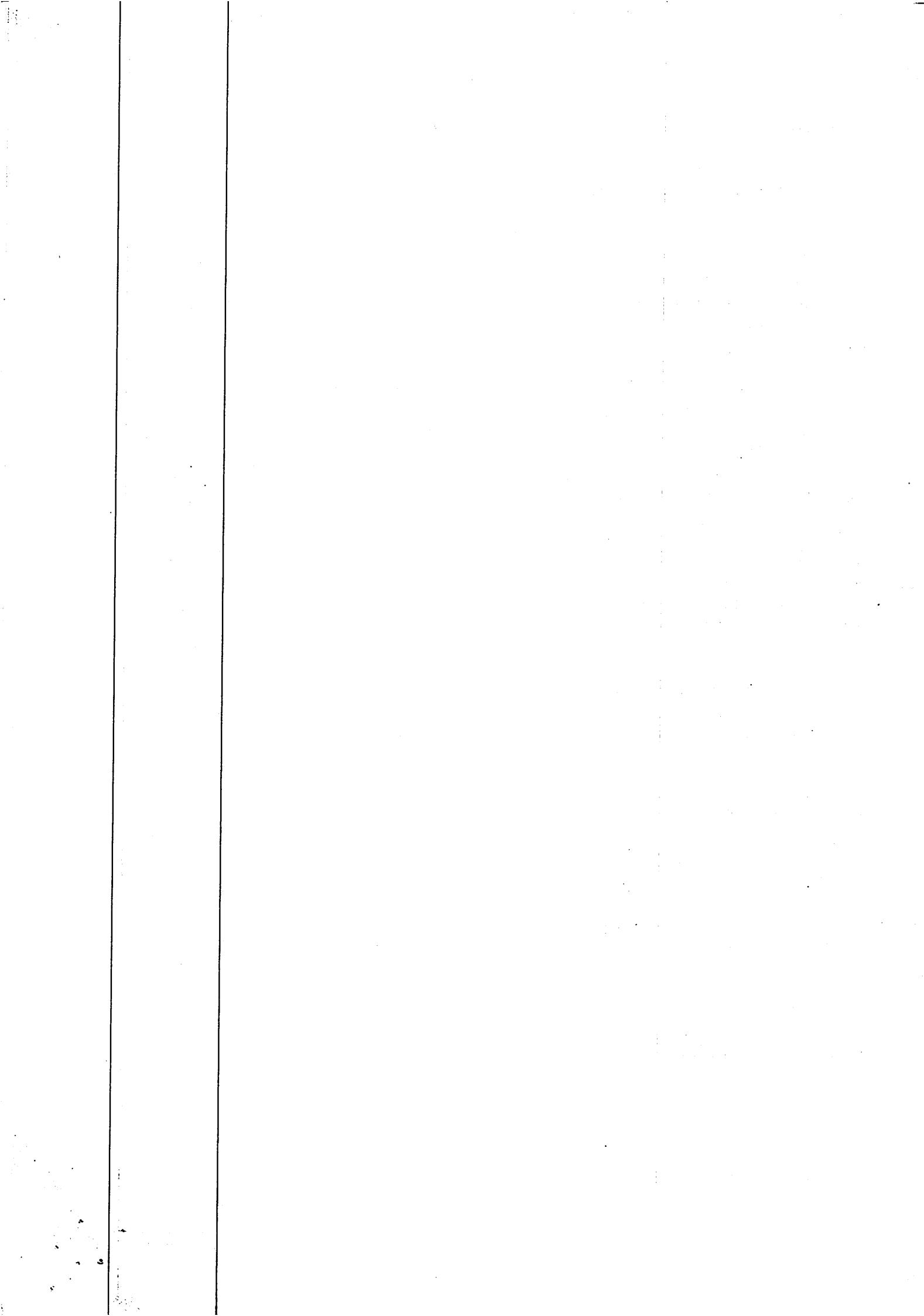
L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.* »

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.

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. » ;

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

En l'espèce, il ressort des paragraphes 8 et 9 de la page N°2 de la mise en demeure du 11 Juillet 2018, que les clauses et conditions du bail non respectées y sont mentionnées, à savoir, le non-paiement de la caution d'un montant de 4.662.000 F CFA, de même que le non-paiement des loyers d'Octobre 2017 à Mars 2018, d'un montant de 9.324.000 F CFA ;

Au surplus, au paragraphe *in fine* de la page N°2 susdite, il est fait mention de ce que la résiliation du bail sera poursuivie en justice, dans le cas où la société CACTUS HOLDING SARL ne s'exécuterait pas dans le délai d'un mois suivant la signification de la mise en demeure ;

D'où il suit, que les conditions de validité de la mise en demeure prescrites par l'article 133 de l'acte uniforme précité sont réunies ;

Par conséquent, il y a lieu de rejeter la demande en nullité formulée par la société CACTUS HOLDING SARL, comme étant injustifiée ;

Sur la recevabilité de la demande en reddition de comptes

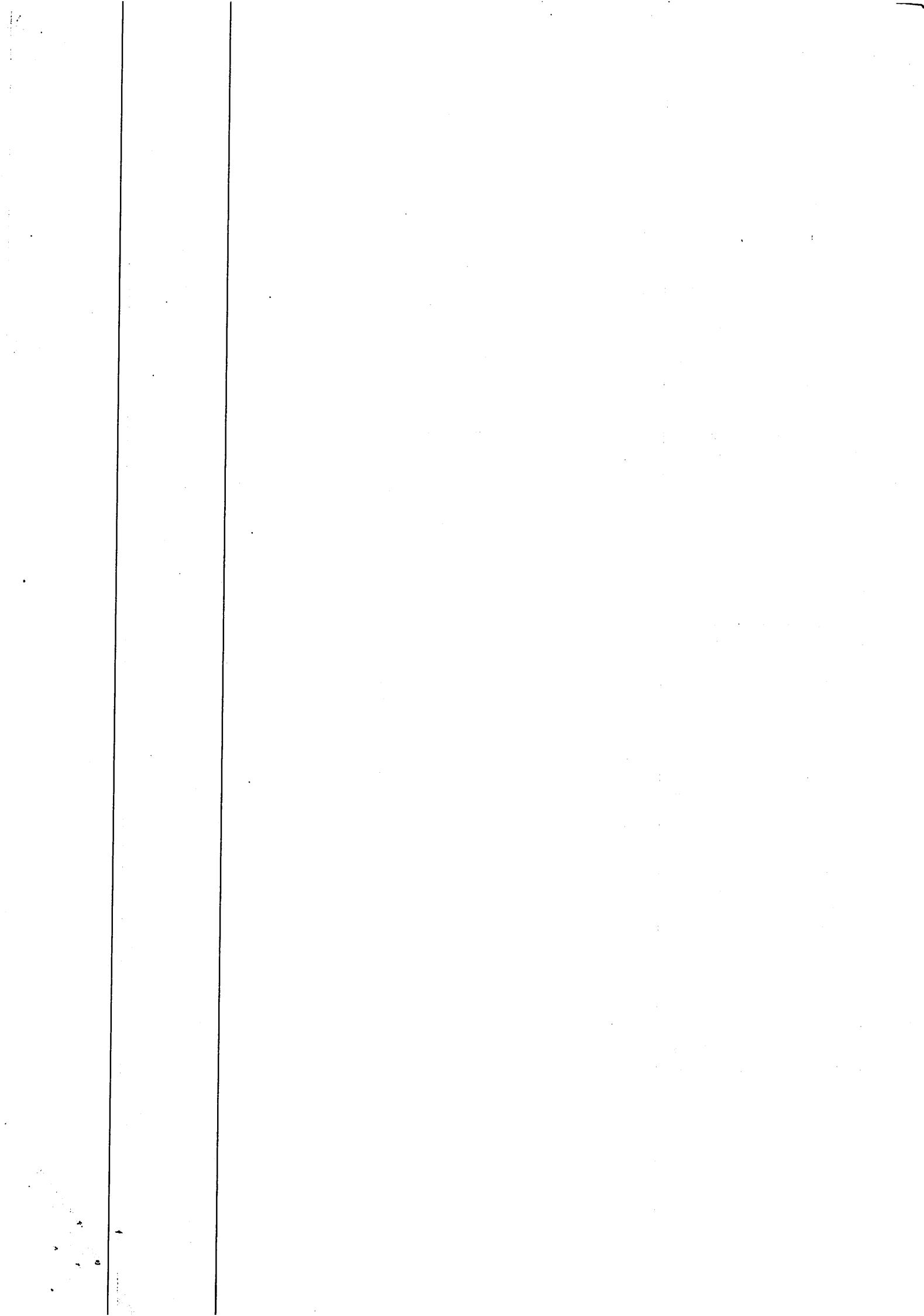
La société CACTUS HOLDING SARL, prie la juridiction de céans d'ordonner la reddition de compte entre elle et la SCI LAGUNA ;

En réplique, la SCI LAGUNA indique que l'action principale a pour objet la résiliation du bail la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Dès lors, pour elle, la demande reconventionnelle en reddition de compte initiée par cette dernière, est dépourvue de tout objet ;

L'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en ses alinéas 1^{er} et 2 dispose : « *Jusqu'à l'ordonnance de clôture, le demandeur peut toujours se désister de son action ou de l'instance, sous réserve de l'acceptation des autres parties. Les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire.*

Après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion, à l'exception de celles aux fins de désistement, ne pourront être déposées, ni aucune pièce communiquée ou produites aux débats, à peine d'irrecevabilité desdites conclusions ou pièce prononcée d'office par le Tribunal. » ;



Ces dispositions impliquent, que les demandes formulées par les parties après que le juge a ordonné la clôture de l'instruction, doivent être déclarées irrecevables ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que le juge a ordonné la clôture de l'instruction dans la présente cause, par ordonnance rendue le 04 Décembre 2018 ;

Il ressort en outre, du procès-verbal établi à l'issue de la procédure de faux incident civil, que la demande reconventionnelle en reddition de comptes a été formulée par la société CACTUS HOLDING SARL le 01 Février 2019 ;

Or, il est constant que la réouverture des débats ne concerne que le faux incident civil, de sorte qu'aucune demande ne rentrant dans le cadre de cette procédure ne peut être reçue par le tribunal, les débats ayant été déjà clos ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 52 précité, de déclarer irrecevable présente demande reconventionnelle, motif pris de ce qu'elle est intervenue après la clôture de l'instruction ;

Sur la recevabilité de l'action principale

L'action a été initiée dans les forme et délai légaux ;
Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

Sur le faux incident civil

La société CACTUS HOLDING SARL soutient que la facture du 17 Novembre 2016 intitulé décompte d'entrée dans les lieux loués, ainsi que la contre-lettre dont se prévaut la SCI LAGUNA, sont des faux ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans d'écartier ces pièces du débat ;

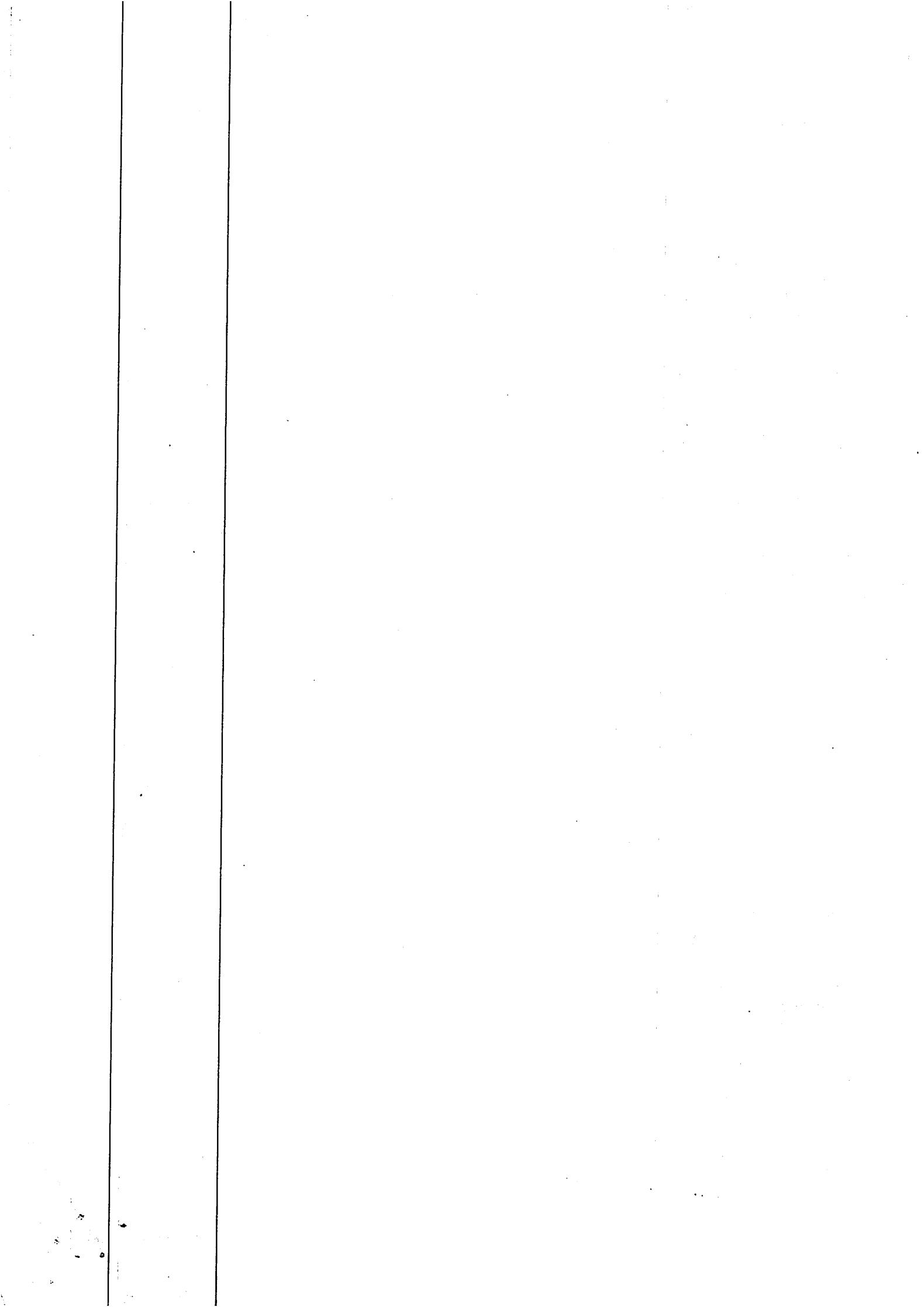
La SCI LAGUNA s'oppose à cette demande, arguant d'une part, qu'elle a qualité pour établir la facture arguée de faux et d'autre part, que les informations y contenues reflètent la réalité ;

En outre, elle fait noter, qu'elle a produit la contre lettre en cause, à titre de simples renseignements ;

L'article 95 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *La preuve du faux est administrée, suivant les circonstances, par titres, par témoins, ou par expert, conformément aux prescriptions relatives à la vérification d'écriture.* » ;

Cette disposition implique, que la preuve du faux ne peut être rapportée que par témoins, par titres ou par expert ;

En l'espèce, du procès-verbal dressé le 01 Février 2019 à l'issue de la procédure de faux incident civil, il ressort que pour prouver le



caractère faux des documents sus indiqués, la société CACTUS HOLDING SARL ne s'est limitée qu'à faire de simples affirmations ;

Lesquelles affirmations ne peuvent permettre à la juridiction de céans, de se déterminer sur le bienfondé ou non du faux invoqué ;

D'ailleurs, aucun des modes de preuves prescrits par l'article 95 précité, n'a été employé par la société CACTUS HOLDING SARL pour justifier le faux relatif aux documents susvisés ;

D'où il suit, qu'elle n'en a pas rapporté la preuve ;

Il convient dès lors, de la débouter de sa demande tendant à la mise à l'écart des documents sus indiqués, comme étant mal fondée ;

Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion

La SCI LAGUNA sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société CACTUS HOLDING SARL, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Elle avance entre autres motifs, le non-paiement de la somme de 9.324.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2017 à Mars 2018 ;

Pour s'opposer à cette demande, la société CACTUS HOLDING SARL prétend qu'avant la saisine de la présente juridiction, elle a payé à la SCI LAGUNA, la somme de 17.094.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de d'Octobre 2017 à Août 2018 ;

Ainsi, soutenant être à jour des loyers, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande en résiliation de bail et expulsion initiée par la SCI LAGUNA ;

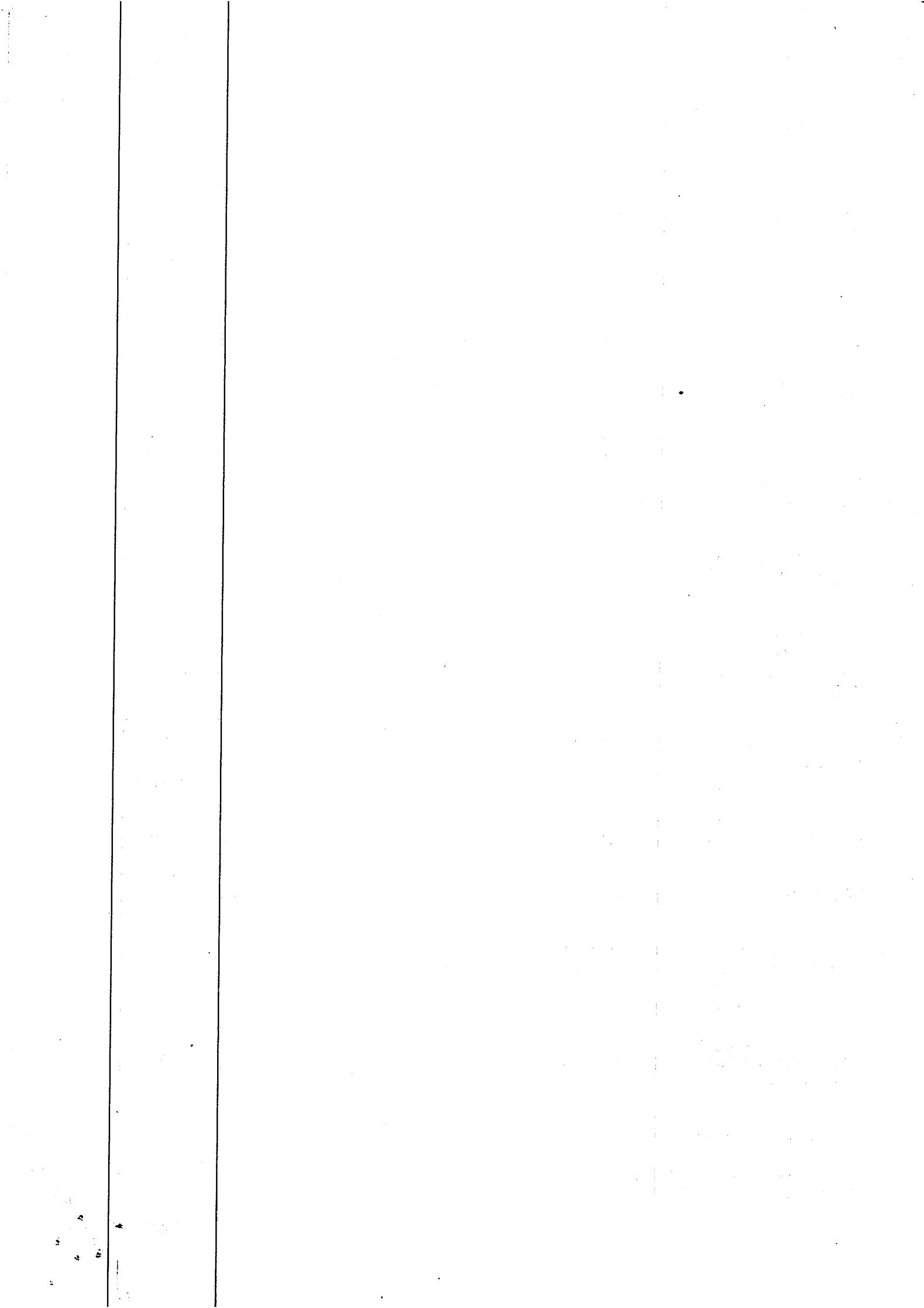
L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* »

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 résolatoire 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 ressort de l'exploit du 11 Juillet 2019, que la SCI LAGUNA a mis en demeure la société CACTUS HOLDING SARL, de lui payer la somme de 9.324.000 F CFA au titre des arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Mars 2018 ;

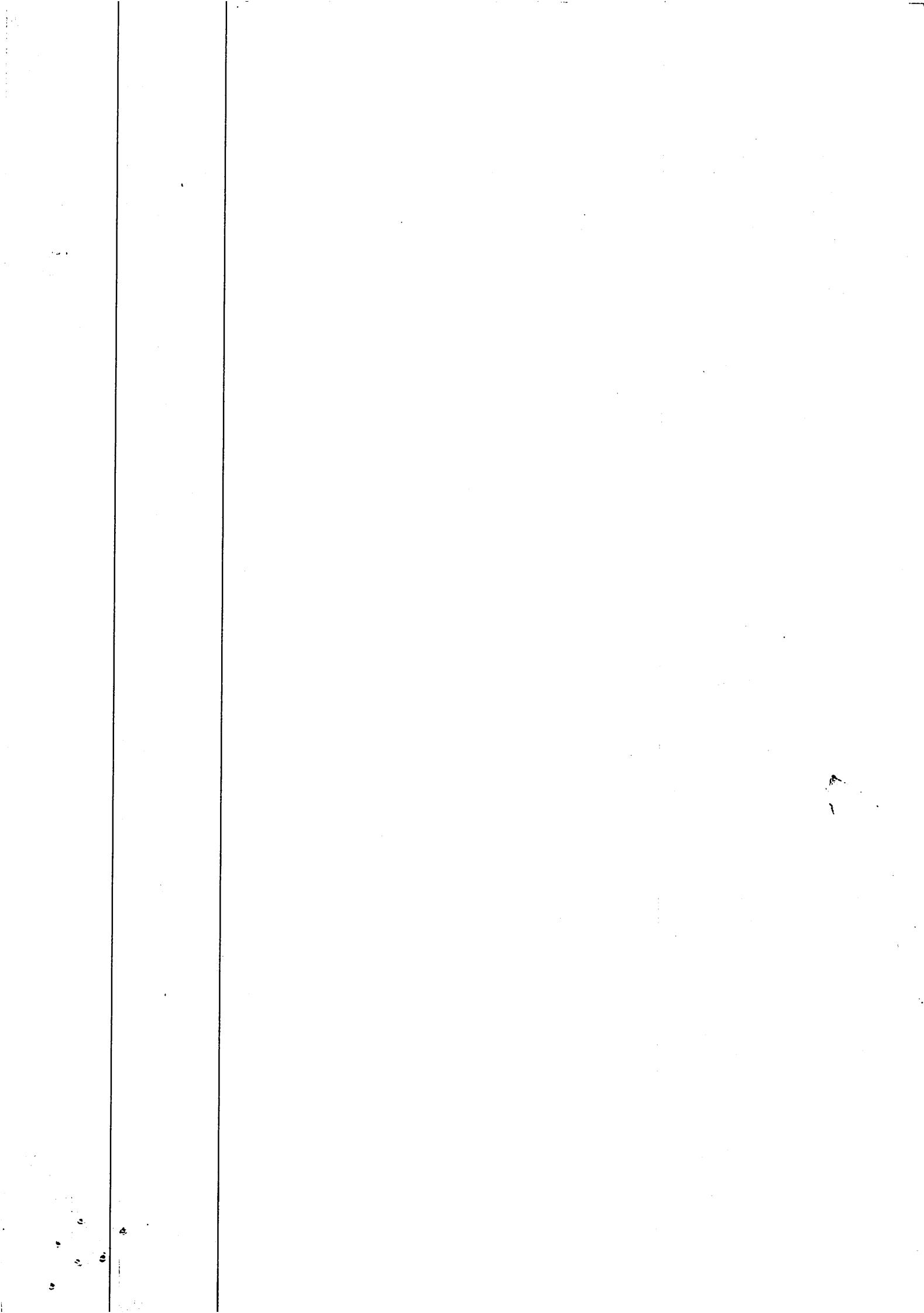
En l'état des pièces du dossier, rien ne prouve que la SCI LAGUNA a effectivement reçu le paiement des divers chèques produits au dossier par la SCI CACTUS HOLDING SARL, à l'effet d'attester qu'elle s'est libérée de sa dette ;

D'ailleurs, il résulte des seules quittances des 22 Juin 2018, 23 Juillet 2018, 01 Août 2018 et 20 Août 2018 figurant au dossier, qu'en paiement de sa dette, la société CACTUS HOLDING SARL a versé un acompte de 8.926.280 F CFA à sa créancière ;

De la sorte, elle reste devoir à celle-ci, le reliquat de 397.720 F CFA, au titre de la période de loyers d'Octobre 2017 à Mars 2018 ;

D'où il suit, qu'elle ne s'est pas entièrement libérée de sa dette, dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure du 11 Juillet 2018, ayant expiré le 13 Août 2018 ;

En somme de ce qui précède, il résulte que la cause de résiliation du bail, consistant dans le non-paiement des loyers, est établie ; Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la société CACTUS HOLDING SARL des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de



tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

La société CACTUS HOLDING SARL succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit rendu le 09 Janvier 2019 ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrégularité de la mise en demeure du 11 Juillet 2018 ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en reddition de compte initiée par la Société CACTÜS HOLDING SARL;

Déclare recevable l'action en résiliation de bail et expulsion de la Société Civile Immobilière LAGUNA ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société CACTÜS HOLDING SARL du magasin N°16 avec mezzanine d'une superficie de 111 m² situé au sein de la Galerie Square Center sur la rue Clément Ader qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société CACTÜS HOLDING SARL aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

M 00 28/05
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 28 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord..... /.....
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

[Signature]

