

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3649/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur MODIBO BATHILY
(Maître PAULINE AKO KOUASSI)

C/

La Société HYDRAULIC
GREASING SERVICES dite HGS-
SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur MODIBO BATHILY ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL du lot qu'elle occupe sis à Koumassi, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à monsieur MODIBO BATHILY la somme de 25.260.000 FCFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de mai 2014 à décembre 2015 et juillet 2016 à décembre 2016 ;

Déboute monsieur MODIBO BATHILY du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE, Greffier;

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

Monsieur MODIBO BATHILY, né le 25 mai 1970 à Danané (République de Côte d'Ivoire), commerçant de nationalité malienne, demeurant au Congo Brazzaville (République de Congo), 01 Avenue Orsi centre-ville ;

Lequel fait élection en l'étude de **Maître PAULINE AKO KOUASSI**, Avocate au barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant Abidjan Cocody Riviera Golf, immeuble Marahoué face à la SGBCI, 1^{er} étage, porte 366, Téléphone : 22-43-00-68 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

La Société HYDRAULIC GREASING SERVICES, dite HGS-SARL, sise à Abidjan Marcory Zone 4 c, Boulevard VGE, lot Bis T.F 6658 de Marcory, 30 BP 824 Abidjan 30, Téléphone : 21-26-64-35, prise en la personne de son gérant, son représentant légal, domicilié à Abidjan ;



D'autre part ;

de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 14 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1424/2018 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

A la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur 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 octobre 2018, monsieur MODIBO BATHILY a fait servir assignation à la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 novembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de vingt-six millions deux cent soixante mille (26.260.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur MODIBO BATHILY expose qu'il est propriétaire du lot N° 70 bis TF 6658 sis à Marcory Zone 4 C qu'il a acquis des ayants droit de feu AHOUANGONOU JACOB, depuis le 03 octobre 2013, attesté par le certificat de propriété N° 17001866 produit au dossier de la procédure ;

Il fait savoir que par acte du 29 janvier 2014, il a notifié ledit certificat à la défenderesse qui occupe à usage professionnel un local dudit

immeuble, moyennant un loyer mensuel d'un million (1.000.000) de francs CFA ;

Il indique que la défenderesse qui devait à compter de cette date payer les loyers entre ses mains, ne s'exécute pas ;

Il soutient que courant année 2015, en raison d'un litige survenu entre les anciens propriétaires de l'immeuble et lui, maître BERTE SEIDOU a été désigné séquestre, suivant ordonnance N° 489 du 13 février 2015, en vue de recueillir les loyers et les séquestrer sur un compte ouvert dans les livres de la CARPA ;

Il fait remarquer que cette décision a été notifiée à la défenderesse le 23 juin 2015 ;

Il argue que suivant ordonnance N° 21 rendue le 08 août 2017, la juridiction présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan a ordonné la mainlevée du séquestre et l'a autorisé à recueillir lui-même les loyers ;

Il allègue qu'il a alors servi à la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL, par exploit du 17 septembre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il prétend que cette dernière pour justifier le paiement des loyers a fait valoir deux paiements entre les mains du séquestre, l'un d'un montant de 6.000.000 FCFA et 5.000.000 FCFA correspondant respectivement aux arriérés de loyers des périodes de janvier 2016 à juin 2016 et janvier 2017 à mai 2017, soit la somme totale de onze millions de francs ;

Il souligne qu'elle lui a également produit, en apurement partiel des loyers, les copies de trois chèques d'un montant total de 3.740.000 FCFA payés aux impôts, ce qui correspond approximativement à 04 mois de loyers affectés à la période de janvier 2014 à avril 2014 ;

Il fait savoir qu'en définitive la défenderesse reste lui devoir la somme de 26.000.000 FCFA ainsi répartie :

- 8.000.000 CFA représentant les loyers de la période de mai 2014 à décembre 2014, soit 8 mois ;
- 12.000.000 F CFA correspondant aux loyers de la période de janvier 2015 à décembre 2015, soit 12 mois ;
- 6.000.000 FCFA au titre des loyers de la période de juillet 2016 à décembre 2016, soit 6 mois ;

Aussi, prie-t-il, le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer ladite somme, prononcer la résiliation du bail qui les lie et ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à son siège social de sorte qu'elle a eu connaissance de la procédure ;

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 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 26.000.000 FCA au titre des loyers échus et impayés;

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 du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux ; Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 26.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés au titre des périodes ainsi répartie :

- 8.000.000 F CFA représentant les loyers de la période de mai 2014 à décembre 2014, soit 8 mois ;
- 12.000.000 F CFA correspondant aux loyers de la période de janvier 2015 à décembre 2015, soit 12 mois ;
- 6.000.000 FCFA, au titre des loyers de la période de juillet 2016 à

décembre 2016, soit 6 mois ;

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 comme résultant des pièces du dossier que monsieur MODIBO BATHILY est le nouveau propriétaire du local occupé par la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL, et donc le nouveau bailleur de celle-ci ;

Il n'est pas contesté que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers de sorte qu'elle reste devoirs des arriérés de loyers échus et impayés ;

Il résulte également des éléments du dossier que le demandeur réclame les loyers de la période de mai 2014 à décembre 2014, de janvier 2015 à décembre 2015 et juillet 2016 à décembre 2016 correspondant à la somme de 26.000.000 FCFA ;

Toutefois, il résulte des déclarations du demandeur que la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL a payé aux services des impôts en lieu et place du bailleur, la somme de 3.740.000 FCFA, ce qui correspond selon lui à 04 mois de loyers affectés à la période de janvier à avril 2014 ;

Cependant le tribunal relève à l'analyse des pièces du dossier que la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL n'a eu connaissance de la qualité de bailleur de monsieur MODIBO BATHILY que le 29 janvier 2014, date à laquelle, le demandeur lui a notifié cette qualité ;

Dès lors, avant cette date, la défenderesse ne pouvait payer les loyers entre les mains de monsieur MODIBO BATHILY de sorte que le loyer de janvier réclamé par le demandeur n'est pas dû sauf s'il rapporte la preuve que la défenderesse n'a pas payé le loyer de cette période à l'ancien bailleur, le loyer étant présumé payé à l'avance ;

Il en résulte que contrairement aux allégations du demandeur, la somme de 3.740.000 FCFA payée au titre des impôts correspond aux loyers de février 2014 à avril 2014 et un acompte d'un montant de 740.000 F CFA qu'il convient de déduire de la somme de 26.000.000 F CFA réclamé par le demandeur au titre des loyers échus et impayés et dire que la défenderesse reste devoir au titre des arriérés de loyers échus et impayés la somme de 25.260.000 F CFA ;

Aucune preuve du paiement de cette somme n'étant rapportée par la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur MODIBO BATHILY partiellement fondé et condamner la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL à lui payer la somme de 25.260.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés au titre de la période sus indiquée ;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse 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 HYDRAULIC GREASING

SERVICES dite HGS-SARL reste devoir au demandeur la somme de 25.260.000 FCFA 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 adressée à la défenderesse en date du 17 septembre 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 HYDRAULIC GREASING SERVICES du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 sucombre 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 au demandeur de récupérer son local 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 toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse sucombe 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 monsieur MODIBO BATHILY ;
L'y dit partiellement fondé ;
Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
Ordonne l'expulsion de la société HYDRAULIC GREASING SERVICES dite HGS-SARL du lot qu'elle occupe sis à Koumassi, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
La condamne à payer à monsieur MODIBO BATHILY la somme de 25.260.000 FCFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de mai 2014 à décembre 2015 et juillet 2016 à décembre 2016 ;
Déboute monsieur MODIBO BATHILY du surplus de ses prétentions ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



1,5% x 25.260.000 = 378900

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 19
N° 368 Bord 752.1 08
DEBET : *Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre*