

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3710/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

Affaire :

Madame BALDE NENE

C/

LA SOCIETE IVOIRE
FORMULATION SA

DECISION
DEFAULT

Déclare irrecevable les demandes en
résiliation de bail et en expulsion de
madame BALDE NENE pour défaut
de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande
en paiement ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne la société IVOIRE
FORMULATION SA à lui payer la
somme de sept millions (7.000.000)
de francs CFA au titre des loyers et
reliquats de loyers échus et impayés
de la période d'août 2018 à décembre
2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la
présente décision nonobstant toute
voie de recours ;

Condamne la défenderesse aux
dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire
du 23 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse
TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**,
Greffier ;

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

Madame BALDE NENE, propriétaire immobilier, de nationalité
ivoirienne, qui a donné mandat de gestion à AGIRE GROUP, Sarl au
capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan
Cocody-Vallons, Rue des Jardins, 22 BP 278 Abidjan 22, téléphone : 22-
41-00-16, RCCM N° CI-ABJ-2005-B-3439, représentée par Monsieur
KOUAMA KOUTOU RENE, Gérant de ladite société ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE IVOIRE FORMULATION SA, ayant son siège social à
Abidjan-Cocody II Plateaux 7^e Tranche, 28 BP 363 Abidjan 28,
téléphone : 22-42-14-33, RCCM N° CI-ABJ-2014-B-10958, CC N°
1421779 D, représentée par Monsieur KONAN KOUAME ARMAND,
son président du Conseil d'Administration ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 07 novembre 2018, l'affaire a été appelée et
une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

080579 cm Boloni

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 12 décembre 2018 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 26 octobre 2018, madame BALDE NENE a fait servir assignation à la société IVOIRE FORMULATION SA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 08 novembre 2018 aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de la société IVOIRE FORMULATION SA du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner la société IVOIRE FORMULATION SA à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés ;-
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, madame BALDE NENE expose que, suivant contrat de bail en date du 09 mars 2018, elle a donné en location à usage professionnel à la défenderesse une villa duplex de 07 pièces sise à Cocody II Plateaux Les Vallons, moyennant un loyer mensuel de 1.500.000 FCFA ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 2.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 en plus d'un reliquat de 500.000 FCFA au titre du loyer d'août 2018 ;

Elle explique qu'en dépit de ses nombreuses réclamations et de la mise en demeure en date du 24 juillet 2018 qu'elle lui a servie, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Elle déclare que son maintien dans les lieux loués lui cause un préjudice

qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Dans ses écritures additionnelles en date du 30 novembre 2018, la demanderesse a sollicité paiement de la somme de 7.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés des mois de septembre 2018 à décembre 2018 en plus d'un reliquat de 1.000.000 FCFA au titre du loyer d'Août 2018 ;

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

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a provoqué les observations des parties sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société IVOIRE FORMULATION SA a été assignée à mairie, 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 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, la demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie à la société IVOIRE FORMULATION SA et son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 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 en résiliation et en expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la

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

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il en découle 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 ;

En l'espèce, à l'analyse des pièces du dossier, il ressort que les loyers réclamés par la demanderesse dans son acte d'assignation sont différents de ceux pour lequel la mise en demeure en date du 24 juillet a été servi à la défenderesse ;

En effet, elle sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer les loyers pour la période de septembre 2018 à décembre 2018 en plus d'un reliquat d'août 2018, alors que dans la mise en demeure à lui notifiée par exploit du 24 juillet 2018, elle lui reproche de n'avoir pas payé le loyer du mois de juillet 2018 ;

Or, conformément à l'article 133 susvisé, le bailleur ne peut solliciter la résiliation du bail sans avoir au préalable servi une mise en demeure au preneur qui doit indiquer les clauses et conditions violées ;

Dès lors, la preuve d'une mise en demeure portant sur les loyers réclamés par la demanderesse n'étant rapportée, il y a lieu de déclarer la demande en résiliation et en expulsion irrecevable pour défaut de mise

en demeure préalable ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demande en paiement a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ;

Il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la société IVOIRE FORMULATION SA à lui payer la somme 7.000.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

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 est restée devoir la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

A défaut pour cette dernière de rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée des dits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame BALDE NENE bien fondé et de condamner la société IVOIRE FORMULATION SA à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA au titre des arriérés de loyers réclamés ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 succombante 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 à la demanderesse de récupérer son local pour en jouir à sa guise et 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 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 irrecevable les demandes en résiliation de bail et en expulsion de madame BALDE NENE pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondée ;


Condamne la société IVOIRE FORMULATION SA à lui payer la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



105000

1,5% x 7000 000 = 105000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 05 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 19

N° 368 Bord 152 / 10

DEBET : Cent cinq mille francs

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



2103 2403 C D