

30 vues
N° 15

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3770 /2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

La Société Civile Immobilière
YOKAMI
(SCPA AKRE & KOUYATE)

C/

La Société N.J.T.N TRANSIT

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société NJTN TRANSIT SARL du local sis au 2^e étage immeuble YOKAMI, rue des selliers, Zone 3 Abidjan, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 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 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:

La Société Civile Immobilière YOKAMI en abrégé SCI YOKAMI, dont le siège social est sis à Abidjan, N° CC 4106519 ;

Laquelle pour le présentes, fait élection de domicile en l'étude de la **Société Civile Professionnelle d'Avocats AKRE & KOUYATE**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan II Plateaux, carrefour de la station OIL LYBIA, SICOGI, Immeuble Abissa, près la gare des « wôro wôrô », Escalier B, 1^{er} étage, appartement N° 589, o6 BP 6470 Abidjan 06, Téléphone : 22-41-23-39 ;

Demanderesse:

D'une part ;

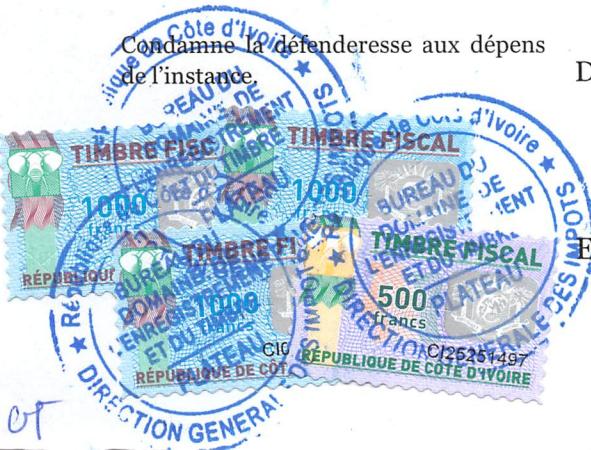
Et ;

La Société N.J.T.N TRANSIT, SARL, au capital de 5.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan Treichville Zone 2 Avenue 27, rue des Selliers, au 2^{ème} étage, Immeuble YOKAMI, 05 BP 1986 Abidjan 19, Téléphone : 21-37-56-44/21-37-56-45, immatriculé au registre du commerce et du crédit mobilier du tribunal de Commerce d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2017-B-5076 du 24 février 2017, dépôt au greffe N° 4447 du 24 février 2017 représentée par Monsieur **TANO AHIKO INNOCENT**, le gérant ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 13 novembre 2018, la cause a été



180319 cm. Rkm

appelée puis renvoyée au 14 novembre 2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A la date du 14 novembre 2018, une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1429/2018 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 ;

Ouï 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 05 novembre 2018, la société civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI a fait servir assignation à la société NJTN TRANSIT SARL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 13 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie et ordonner l'expulsion de la société NJTN TRANSIT 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 deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à la défenderesse son local sis au 2^e étage immeuble YOKAMI, rue des selliers, Zone 3 Abidjan, moyennant un loyer mensuel de cinq cent vingt-cinq mille (525.000) francs CFA ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA soit cent mille (100.000) francs CFA représentant le reliquat du loyer d'avril 2018 ainsi que les loyers échus

et impayés de la période de mai 2018 à septembre 2018 ;

Elle fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie le 18 juillet 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société NJTN TRANSIT SARL du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de la condamner à lui payer la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre de loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 2018 ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société NJTN a été assignée à son siège social ;
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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui la lie à la société NJTN TRANSIT SARL, d'ordonner son expulsion du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de la condamner à lui payer la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 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

L'action de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés ;

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 que les parties sont liées par un contrat de bail ;

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 deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 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 la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI bien fondé et de condamner la société NJTN TRANSIT SARL à lui payer la somme deux millions sept cent soixantequinze mille (2.725.000) francs CFA correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 2018 ;

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

La demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la société NJTN TRANSIT SARL 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 NJTN TRANSIT SARL reste devoir à la demanderesse la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA 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 18 juillet 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée;

En outre, le contrat de bail conclu par les parties, contient en son article 18, une clause résolutoire de plein droit ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société NJTN TRANSIT SARL du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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 de rentrer dans ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société NJTN TRANSIT SARL du local sis au 2^e étage immeuble YOKAMI, rue des selliers, Zone 3 Abidjan, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société Civile immobilière YOKAMI dite SCI YOKAMI la somme de deux millions sept cent vingt-cinq mille (2.725.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à septembre 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. /.

08/03



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 12 MARS 2019

REGISTRE A.J Vol. 45 F° 20

N° 410 Bord 171 D5

REÇU : GRATIS

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