

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3787/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur EBOUA KOUAKOU
(Cabinet TRAORE DRISSA)

C/

La Société HICOM
TECHNOLOGY SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
EBOUA KOUAKOU ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société
HICOM TECHNOLOGY SARL du local
qu'elle occupe sis à la Riviera
Bonoumin, tant de sa personne, de ses
biens que de tous occupants de son
chef ;

La condamne à payer à monsieur
EBOUA KOUAKOU la somme de
4.420.000 FCFA correspondant aux
loyers et reliquats de loyers échus et
impayés des périodes d'octobre 2017 à
novembre 2017 et de la période de
janvier 2018 à octobre 2018 ;

Déboute monsieur EBOUA KOUAKOU
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.

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 EBOUA KOUAKOU, propriétaire immobilier de
nationalité ivoirienne domicilié à Abidjan, 06 BP 1327 Abidjan 06,
Téléphone : 22-42-15-24 ;

Lequel fait élection en l'étude du **Cabinet TRAORE DRISSA,**
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Vieux
Cocody, immeuble Péniel derrière la Pharmacie la Corniche, 2^{ème}
étage, Téléphone : 22-44-32-84, Cellulaire : 52-79-95-51, 01 BP 3626
Abidjan 01 ;

Demandeur ;

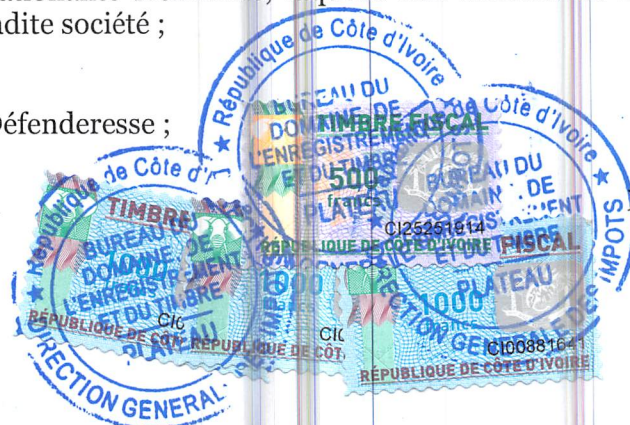
D'une part ;

Et ;

La Société HICOM TECHNOLOGY SARL, au capital de
5000.000 FCFA sise à Abidjan zone 4 Boulevard de Marseille Rue
G17, Villa N° 2, 02 BP 75 Abidjan 02, Téléphone : 07-2-11-01,
représentée par Madame COULIBALY NANYO CHIATA, gérante de
nationalité ivoirienne, laquelle fait élection de domicile au siège de
ladite société ;

Défenderesse ;

D'autre part ;



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°1432/2018 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 ;

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 06 novembre 2018, monsieur EBOUA KOUAKOU a fait servir assignation à la société HICOM TECHNOLOGY 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 qui les lie et ordonner l'expulsion de la société HICOM TECHNOLOGY 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 4.840.000 FCFA, soit 4.420.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés des périodes d'octobre 2017 à novembre 2017 et de janvier 2018 à octobre 2018 , et 442.000 FCFA au titre de la pénalité de retard ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur EBOUA KOUAKOU expose que, suivant mandat en date du 06 novembre 2011, il a confié la gestion de son immeuble sis à la Riviera Bonoum à la société TWINS IMMOBILIER ;

Il ajoute que celle-ci l'a donné en location à usage professionnel à la société HICOM TECHNOLOGY SARL moyennant un loyer mensuel de 400.000 F CFA ;

Il fait valoir que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 4.840.000 FCFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés ainsi que des pénalités de retard ;

Il prétend qu'en dépit de la mise en demeure de respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie le 30 avril 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion de la société HICOM TECHNOLOGY 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 4.840.000 FCFA, soit 4.420.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés des périodes d'octobre 2017 à novembre 2017 et de janvier 2018 à octobre 2018 , et 442.000 FCFA au titre de la pénalité de retard ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société HICOM TECHNOLOGY 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, 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 et de la condamner à lui payer la somme de 4.840.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et des pénalités de

CT

retard ;

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

Monsieur EBOUA KOUAKOU sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 4.840.000 FCFA représentant les 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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle est restée devoir la somme de 4.420.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés des périodes d'octobre 2017 à novembre 2017 et de janvier 2018 à octobre 2018 ;

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer en plus des loyers réclamés, la somme de 442.000 FCFA, soit 10% du montant desdits loyers au titre des pénalités de retard ;

Toutefois, le demandeur ne produit au dossier de la procédure aucune pièce attestant que ? les parties ont convenu d'une pénalité en cas de retard accusé par le défendeur pour le paiement du loyer de sorte que cette demande doit être rejetée comme étant mal fondée ;

En revanche, aucune preuve du paiement de la somme 4.420.000 FCFA

65

représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés des périodes d'octobre 2017 à novembre 2017 et de janvier 2018 à octobre 2018 n'étant rapportée par la société HICOM TECHNOLOGY SARL, il y a lieu de la condamner à payer ladite somme ;

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

Monsieur EBOUA KOUAKOU sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire 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 HICOM TECHNOLOGY reste devoir au demandeur la somme de 4.420.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de 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 régulière adressée à la défenderesse en date du 30 avril 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 HICOM TECHNOLOGY 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 succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence 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 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 monsieur EBOUA KOUAKOU ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société HICOM TECHNOLOGY SARL du local qu'elle occupe sis à la Riviera Bonoumin, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à monsieur EBOUA KOUAKOU la somme de 4.420.000 FCFA correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés des périodes d'octobre 2017 à novembre 2017 et de la période de janvier 2018 à octobre 2018 ;

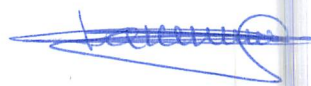
Déboute monsieur EBOUA KOUAKOU du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

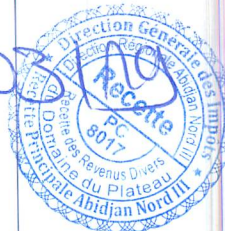
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



66 300

01/03



$1,5\% \times 4420000 = 66300$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....05 MARS 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....19.....
N°.....368.....Bord.....152/1.....12.....
DEBET :

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

