

Appel 663 du 22/02/19

3eme
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4002/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur ALLA YAO
(SCPA TOURE-AMANI-YAO)

C/

Société RESTO PLUS

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception de nullité soulevée par la société RESTO PLUS ;

Déclare recevable l'action de monsieur ALLA Yao ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 04 Octobre 2016 liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société RESTO PLUS de l'appartement composant son immeuble sis à Abidjan Marcory, zone 4c, rue Fleming, objet du titre foncier N°6673 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Déboute en l'état monsieur ALLA Yao de sa demande en paiement de loyer ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société RESTO PLUS aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE 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 ALLA YAO, né le 06 février 1955 à Pitiéssi, dans la commune de Bouaké, Directeur de Société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4C, lot 102, 07 BP 152 Abidjan 07 ;

Ayant pour conseil, la **Société Civile Professionnelle d'Avocats TOURE-AMANI-YAO & ASSOCIES**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant II Plateaux, Boulevard Latrille, SIDEKI, rue J86, rue J41, Ilot 2, Villa 49, 28 1018 Abidjan 28, Téléphone : 22-41-36-69/22-41-36-70, Cellulaire : 07-01-38-24 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Société RESTO PLUS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000.000 FCFA, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-2015-M-1011, ayant son siège social à Abidjan Cocody-Bonoumin, à 100 mètres de la pharmacie BONOUMIN, 01 BP 7027 Abidjan 01, représentée par Monsieur KOUAME Konin, Gérant de ladite société ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 05 décembre 2018, la cause a été appelée :

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 09 janvier 2019 ;

A l'audience du 09 janvier 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 février 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

Par exploit d'huissier en date du 22 novembre 2018, monsieur ALLA Yao a fait servir assignation à la société RESTO PLUS d'avoir à comparaître, le 05 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse ;
- Ordonner l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner en outre, la société RESTO PLUS à lui payer la somme de 36.500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur ALLA Yao expose que suivant contrat du 04 Octobre 2016, il a donné à bail à la société RESTO PLUS, un appartement composant son

immeuble sis à Abidjan Marcory, zone 4c, rue Fleming, objet du titre foncier N°6673, moyennant paiement par cette dernière de la somme de 2.500.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il affirme, que la société RESTO PLUS ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 36.500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Pour recouvrer sa créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 16 Août 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer lesdits arriérés de loyers, majorés de ceux à échoir jusqu'au prononcé du jugement ;

Le demandeur, prie également la juridiction de céans, de constater la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et d'ordonner son expulsion des lieux loués ;

Il sollicite enfin, l'exécution provisoire du présent jugement ;

Par ailleurs, il relève que la copie de l'acte d'assignation signifiée à la société RESTO PLUS, a été surchargée à dessein par la nommée TCHIMOU N'Guessan Amoin Estelle, responsable du personnel de ladite structure ;

En effet, selon lui, cette dernière a fait du faux, en ayant ajouté que ledit acte a été signifié par les soins du nommé OKOMA Théodore Narcisse, clerc d'huissier de Justice ;

Dès lors, il prie la juridiction de céans de ne porter aucune attention au moyen tiré de la nullité de l'acte d'assignation et le rejeter ;

En réplique, la société RESTO PLUS soutient, sur le fondement de l'article 11 de la loi relative aux Huissiers de Justice, que les clercs assermentés ne peuvent instrumentés que dans le ressort de la juridiction à laquelle ils appartiennent ;

Se prévalant de l'article 4 de la même loi, elle ajoute que les Huissiers de Justice, relèvent de la juridiction dans le ressort territorial de laquelle ils sont établis ;

A ce titre, elle fait remarquer que le nommé OKOMA Théodore Narcisse est clerc assermenté à l'étude de maître ASSEMIEN Agaman, dont l'étude est sise à Yopougon ;

Pourtant affirme-t-elle, pour les besoins de la présente cause, ledit clerc a délivré la copie de l'acte d'assignation à la société RESTO-PLUS sise à COCODY Riviera Bonoumin, rattachée au

ressort territorial du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Dès lors, pour elle, cet acte doit être déclaré nul, motif pris de ce que le cleric dont s'agit a instrumenté en dehors du ressort territorial du Tribunal de Première Instance de Yopougon, auquel il appartient ;

Subsidiairement au fond, la société RESTO PLUS reconnaît qu'elle est redevable de plusieurs mois de loyers échus et impayés à monsieur ALLA Yao ;

Elle explique, que sa défaillance est due au fait que l'Etat de Côte d'Ivoire, qui lui a confié les marchés de restauration de plusieurs cités universitaires, reste lui devoir une importante somme d'argent, lui occasionnant ainsi, des difficultés de trésorerie ;

Ensuite, se fondant sur l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle fait valoir que monsieur ALLA Yao doit être déclaré mal fondé en sa demande en expulsion, au motif que celle-ci n'est pas précédée d'une demande aux fins de résiliation du bail ;

En outre, bien que reconnaissant être redevable de plusieurs mois d'arriérés de loyers, elle conclut au rejet de sa demande tendant au paiement desdits arriérés de loyers, arguant qu'il n'a pas indiqué la période concernée par sa créance ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société RESTO PLUS a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur l'irrecevabilité de l'action, tirée de la nullité de la copie de l'acte d'assignation

La société RESTO PLUS soutient que la copie de l'acte d'assignation du 22 Novembre 2018 a été délaissée à son siège social à Cocody Riviera Bonoumin, alors que le clerc qui a procédé à cette signification officie dans une étude sise à Yopougon ;

Dès lors, se fondant sur l'article 11 de la loi du 04 Septembre 1997, il affirme que ce clerc a instrumenté au-delà du ressort territorial de la juridiction à laquelle il appartient, de sorte que l'acte d'assignation en cause doit être déclaré nul ;

Monsieur ALLA Yao s'oppose à cette demande, au motif que la société RESTO PLUS a fait du faux, en ayant mentionné sur le dit acte qu'il a été instrumenté par le nommé OKOMA Théodore, clerc d'huissier de justice ;

Aux termes de l'article 11 de la loi susvisée, « *Les clercs assermentés sont compétents pour instrumenter dans le ressort de la juridiction à laquelle ils appartiennent* » ;

Il en découle que les actes instrumentés par les clercs d'huissier en dehors de la juridiction à laquelle ils appartiennent doivent être déclaré nul ;

En matière processuelle le terme « *instrumenter* » signifie rédiger ou dressé un acte ;

A l'analyse des pièces du dossier, la juridiction de céans constate, que l'acte d'assignation en cause, comporte le cachet d'un huissier de Justice, pris en la personne de Maitre ASSEMIEN Angaman ;

Il s'en induit, que cet acte a été instrumenté, non pas par un clerc assermenté, mais par un huissier de Justice titulaire de charges ;

Dès lors, la preuve n'étant pas rapportée que ledit acte a été dressé par le clerc d'huissier, la signification par lui faite est régulière ; l'article 11 susvisé n'interdisant pas au clerc d'huissier de délaisser un acte hors de la juridiction à laquelle il

appartient ;

Il convient, au regard de ce qui précède, de rejeter l'exception de nullité soulevée par la société RESTO PLUS ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers

Monsieur ALLA Yao sollicite la condamnation de la société RESTO PLUS, à lui payer la somme de 36.500.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

La société RESTO PLUS s'oppose à cette demande, au motif que le demandeur ne précise pas la période concernée par sa créance de loyers ;

Suivant la jurisprudence constante, la demande en paiement de loyers ne peut valablement prospérer, que si le bailleur précise le quantum de sa créance et la période concernée par celle-ci ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que monsieur ALLA Yao sollicite la condamnation de la société RESTO PLUS, à lui payer la somme de 36.500.000 F CFA, à titre de loyers échus et impayés ;

Toutefois, il ne ressort nulle part des pièces du dossier, que le demandeur a spécifié la période de loyer concernée par sa créance ;

Dès lors, en application de la règle jurisprudentielle sus énoncée, il y a lieu de déclarer monsieur ALLA Yao mal fondé en sa demande en l'état et l'en débouter en l'état ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion

Monsieur ALLA Yao sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

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 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. » ;

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, la société RESTO PLUS reconnaît être redevable à ce jour, de plusieurs mois de loyers échus et impayés envers monsieur ALLA Yao ;

La force majeure ou le fait du tiers dont elle se prévaut ne sont pas établis, d'autant qu'elle ne rapporte aucune preuve, de ce que son inexécution est due à la défaillance de l'Etat de Côte d'Ivoire, qui lui serait redevable d'une importante somme

d'argent ;

Au demeurant, il n'est pas établi que le paiement des loyers étaient subordonné au paiement par l'Etat de ses créances ;

Dès lors, il y a lieu de constater que la société RESTO PLUS, a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

En conséquence, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité et de la clause résolutoire prévue à l'article 18 du contrat de bail liant les parties de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société RESTO PLUS du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur ALLA Yao prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que la société RESTO PLUS a pris en location un local appartenant à monsieur ALLA Yao, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'il soit expulsé dudit immeuble ;

Ainsi, il convient d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La société RESTO PLUS succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception de nullité soulevée par la société RESTO PLUS ;

Déclare recevable l'action de monsieur ALLA Yao ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 04 Octobre 2016
liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société RESTO PLUS de l'appartement composant son immeuble sis à Abidjan Marcory, zone 4c, rue Fleming, objet du titre foncier N°6673 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

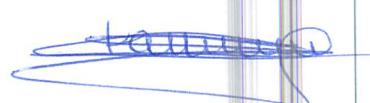
Déboute en l'état monsieur ALLA Yao de sa demande en paiement de loyer ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société RESTO PLUS aux dépens de l'instance.

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

ET ON SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°QCE: 00 282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019.....
REGISTRE A.J. Vol..... 45..... F°..... 25.....
N°..... 505..... Bord..... 2071..... 28.....

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

