3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4008/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame HONGA ELEONORE
(Cabinet ESTHER DESIREE DAGBO)

C/

GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO Dite GETT CEDEAO

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame HONGA ELEONORE ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO du local sis à Abidjan Riviera Attoban, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame HONGA ELEONORE, la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA, à titre de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 ;

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 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:

Madame HONGA ELEONORE, de nationalité camerounaise, fonctionnaire internationale à la retraite, demeurant au 1, rue Roland Roche 94460 Valenton (France) ;

Laquelle fait élection de domicile au **Cabinet ESTHER DESIREE DAGBO,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux les Vallons, Rue J14, résidence les Fougères I, Porte B 18, téléphone : 22-41-20-01/03-71-77-00 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

La société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO, société Anonyme au capital de 10.000.000 FCFA, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-2017-B-19998, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Riviera Attoban

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet de **Maître TIABOU ISSA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Cocody II Plateaux les Oscars, rue des Oscars, Immeuble Aurore, 06 BP 2065 Abidjan 06, Téléphone : 22-42-66-66 ;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 22 novembre 2018, madame HONGA ELEONORE a fait servir assignation à la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 05 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO à lui payer la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que, suivant contrat de bail conclu le 03 octobre 2017, elle a donné en location à usage professionnel à la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO, une villa sise à Abidjan Riviera Attoban, lot 212, îlot 17 et objet du titre foncier numéro 73733 de la circonscription foncière de

Bingerville, moyennant un loyer mensuel d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFA payable à l'avance et par trimestre ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

Elle fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a adressée le 1er août 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle indique que cette attitude lui cause un préjudice financier énorme qu'il convient de faire cesser.

Pour toutes ces raisons, elle prie le Tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO, des lieux 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 douze millions (12.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO 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 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 et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

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 madame HONGA ELEONORE 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 société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO à lui payer la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période d'avril 2018 à novembre 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 reste devoir la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame HONGA ELEONORE bien fondé et de condamner la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO à lui payer la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

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

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'il occupe, tant

CT

de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, a 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 GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO reste devoir à la demanderesse la somme de douze millions (12.000.000) de 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 1er août 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

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*

α

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 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 madame HONGA ELEONORE ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société GROUPE D'EXPERTISE TECHNIQUE DU TRANSPORT CEDEAO dite GETT CEDEAO du local sis à Abidjan Riviera Attoban, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame HONGA ELEONORE, la somme de douze millions (12.000.000) de francs CFA, à titre de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 ;

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 q dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

180 000

25/03/2019

Direction Générale des Impôts
Direction Régionale d'Abidjan Nord
Recette des Services du Plateau
Recette du Domaine du Plateau
Recette Principale Abidjan Nord

15% x 1200 000 = 180 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 25
N° 506 Bord. 208 / 15
DEBET : Cent quatre vingt mille francs

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

ue