

3000  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0120/2019

JUGEMENT DE DEFAULT  
DU 27/03/2019

Affaire :

La Société Civile Immobilière  
BINGERVILLE 55 SUD

(Maître ODEHOURI-KOUDOU)

C/

La Société MAKTUB CONSULTING  
devenue HEMERA INVESTMENT  
GROUP

DECISION  
DE DEFAULT

Déclare recevable l'action initiée par la  
Société Civile Immobilière BINGERVILLE  
55 SUD ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la  
société MAKTUB devenue HEMERA  
INVESTMENT GROUP du bureau N°17  
d'une superficie de 88 m<sup>2</sup> de l'immeuble  
SAHAM ASSURANCE VIE CÔTE  
D'IVOIRE sis à Abidjan Plateau rue du  
commerce ;

Condamne la société MAKTUB devenue  
HEMERA INVESTMENT GROUP à lui  
payer la somme de quatorze millions huit  
cent soixante-seize mille quatre cent  
(14.876.400) francs CFA, au titre des loyers  
échus et impayés de Juillet 2017 à Mars  
2019 ;

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

Condamne la société MAKTUB devenue  
HEMERA INVESTMENT GROUP aux  
dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU  
LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA  
CHRISTOPHE AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,** Greffier  
;

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

**La Société Civile Immobilière BINGERVILLE 55 SUD,** au  
capital de 50.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à  
l'Immeuble SAHAM ASSURANCE VIE, au 35, Avenue du Général  
de Gaule, Rue du Commerce à Abidjan Plateau, 16 BP 1306 Abidjan  
16, Tel : 20 25 37 00, fax : 20 25 37 00, représentée par Monsieur  
RAOUL MOLOKO, son Gérant statutaire;

Laquelle pour la présente et ses suites, a élu domicile au cabinet  
ODEHOURI-KOUDOU, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant à Cocody les II Plateaux Valons, Rue J 14, Résidence les  
fougères I, porte B 18, Tel : 22 41 20 1 / 03 71 77 00 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**La Société MAKTUB CONSULTING devenue HEMERA  
INVESTMENT GROUP,** Société à Responsabilité Limitée, au  
capital de 1.000.000 FCFA, immatriculée sous le numéro CI-ABJ-  
2011-B-9131, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau Rue du  
Commerce Immeuble SAHAM ASSURANCE VIE, 2<sup>ème</sup> étage, 17 BP  
109 Abidjan 17, représenté par Monsieur ALAIN SYLVESTRE  
KASSI ASSAUD, son gérant ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Jeudi 17 janvier 2019, la cause a été  
appelée puis renvoyée au 23 Janvier 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre



pour attribution;

une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ABOUT OLGA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A la date du 20 Février 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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**

Par exploit du 03 janvier 2019, la Société Civile Immobilière BINGERVILLE 55 SUD a fait servir assignation à la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP, d'avoir à comparaître, le 17 janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 12.042.800 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, la SCI BINGERVILLE 55 SUD expose qu'elle a donné à bail à la société MAKTUB CONSULTING devenue HEMERA INVESTMENT GROUP, le bureau N°17 d'une superficie de 88 m<sup>2</sup> de l'immeuble SAHAM ASSURANCE VIE CÔTE

D'IVOIRE sis à Abidjan Plateau rue du commerce, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 708.400 F CFA ;

Elle soutient, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 12.042.800 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 28 Novembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de la condamner à lui payer ladite somme de 12.042.800 F CFA, outre les loyers à échoir jusqu'au jour de la décision à intervenir ;

Elle sollicite également, la résiliation du contrat de bail la liant à la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP ;

Enfin, elle sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

La société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP, non assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP n'a pas eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

#### **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 ressort ;

25

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été introduite suivant les 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 de loyers**

La SCI BINGERVILLE 55 SUD sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 12.042.800 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du jugement ;

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. » ;*

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de la mise en demeure du 28 Novembre 2018, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, la SCI BINGERVILLE 55 SUD a mis en demeure la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP, de lui payer la somme de 11.334.400 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de Juillet 2017 à Novembre 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas libérée de sa dette ;

De la sorte, au montant des loyers sus indiqués, il y a lieu d'ajouter la somme de 2.833.600 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de Décembre à Mars 2019, réclamés par la SCI BINGERVILLE 55 SUD ;

Il convient dès lors, de la déclarer bien fondée en sa demande et condamner, en application de l'article 112 suscitée, la défenderesse à lui payer la somme totale de 14.876.400 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Mars 2019 ;

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

La SCI BINGERVILLE 55 SUD sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion 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, il résulte des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail qui liant les parties, la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP est redevable envers la SCI BINGERVILLE 55 SUD de la somme de 14.876.400 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Mars 2019 ;

et

D'où il suit, que la cause de la résiliation du contrat de bail, à savoir, le défaut de paiement de loyers, est justifiée ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

La SCI BINGERVILLE 55 SUD, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la défenderesse a pris en location un immeuble appartenant à la SCI BINGERVILLE 55 SUD, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

La société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par la Société Civile Immobilière BINGERVILLE 55 SUD ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP du bureau N°17 d'une superficie de 88 m<sup>2</sup> de l'immeuble SAHAM ASSURANCE VIE CÔTE D'IVOIRE sis à Abidjan Plateau rue du commerce ;

Condamne la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT

et

GROUP à lui payer la somme de quatorze millions huit cent soixante-seize mille quatre cent (14.876.400) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Mars 2019 ;

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

Condamne la société MAKTUB devenue HEMERA INVESTMENT GROUP aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



223.146

17/05/19

B



$1.5\% \times 14\,876\,400 = 223\,146$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 22 MAI 2019

REGISTRE A. J. Vol. 95 F. 40

N° 229 Bord 20

DEBET : deux cent vingt trois mille cent quarante six francs

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

