

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0765/2019

JUGEMENT DE DEFAUT du
28/03/2019

Affaire

La société Civile
Immobilière TITANIUM dite
SCI TITANIUM

(la SCPA BEDI & GNIMAVO)

Contre

Madame ANNY APIE
JEANNE THERESE

DECISION :

Défaut

Déclare l'action de la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium recevable ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel qui la lie à Madame Any Apié Jeanne Thérèse ;

Ordonne l'expulsion de cette dernière du local N° 09 de l'immeuble SCI Titanium qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne Madame Any Apié Jeanne Thérèse à payer à la Société Civile Immobilière

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 MARS 2019

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

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame GALE MARIA épouse DADJE et Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, N'GUESSAN GILBERT, ALLAH KOUAME, DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU, Greffier ;

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

La société Civile Immobilière TITANIUM dite SCI TITANIUM, société de gestion immobilière au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan Plateau Rue du commerce, immeuble SCI TITANIUM, Escalier B 3ème étage, 01 BP 110 Abidjan 01, Tél. : 20 32 68 66/ Fax : 20 32 96 67, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur ABDALLAH EL GANDOUR, demeurant es qualité audit siège ;

Demanderesse représentée par la SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats à la Cour d'appel Abidjan, y demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux 7ème Tranche, non loin de la Pharmacie de la 7ème Tranche, après la Boulangerie Paris Baguette, immeuble à carreaux marrons, 1er étage, 01 BP 4252 Abidjan 01, Tél : 22 52 47 64, fax 22 42 23 72 ;

d'une part ;

Et

Madame ANNY APIE JEANNE THERESE, demeurant à Abidjan, ivoirienne, commerçante, 01 BP 4955 Abidjan 01, occupant le local N° 09, à l'immeuble SCI TITANIUM ;

Défenderesse



e part ;

06 06 19

06 06 19

Titanium dite SCI Titanium la somme de 900.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Enrôlée le 01 mars 2019 pour l'audience publique du 07 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 14 mars 2019 pour la défenderesse;

Déboute la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium du surplus de ses demandes ;

A l'audience du 14 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 28 mars 2019 ;

Condamne en outre Madame Any Apié Jeanne Thérèse aux entiers dépens de l'instance.

Advenu cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 25 février 2019, la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium a assigné Madame Any Apié Jeanne Thérèse à comparaître le 07/03/ 2019 devant le tribunal de céans, aux fins de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- Ordonner son expulsion des lieux 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 900.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés et aux entiers dépens de l'instance ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, elle expose qu'elle a consenti à Madame Any Apié Jeanne Thérèse un bail à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de 300.000 FCFA ;

Elle ajoute que faute de payer régulièrement le loyer depuis quelques mois, elle reste lui devoir la somme totale de 900.000 FCFA encore en souffrance malgré une mise en demeure et une offre de règlement amiable ;

Aussi, souhaite-t-elle la résiliation dudit contrat et l'expulsion du locataire de mauvaise foi qui devra par ailleurs s'acquitter des arriérés de loyers accumulés ;

La défenderesse assignée à son local par l'entremise de l'une de ses employées n'a ni comparu ni fait valoir des moyens ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à son local par l'entremise de l'une de ses employées ;

L'assignation ne lui ayant pas été servi à personne, il y a lieu, de statuer par décision de défaut à son égard ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, le taux du litige est mixte ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse est conforme à la loi, comme respectueuse des exigences légales de forme et de délai ;

Il convient de la recevoir ;

Au fond

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général, « *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 » ;

En l'espèce, il est stipulé à l'article 11 du contrat de bail écrit liant les parties qu' « à défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer ou d'une charge à son échéance ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le présent contrat sera résilié par la juridiction compétente... » ;

Il est constant et non contesté que le défendeur doit des arriérés de loyers encore en souffrance, malgré une mise en demeure servie depuis le 18/09/2018.

Or, selon l'article 112 de l'Acte uniforme de l'Ohada susvisé, « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur..* » ;

La défenderesse ayant manqué à ses obligations, le contrat de bail est résilié de plein droit ;

C'est à bon droit que la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium sollicite la résiliation du contrat qui la lie à la défenderesse, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Il y a lieu de faire droit à ces demandes ;

Sur le paiement des arriérés de loyers

L'article 112 précité fixe les obligations du preneur en ces termes : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur* » ;

En la cause, Madame Any Apié Jeanne Thérèse a failli à son obligation principale en accumulant plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

En conséquence, il sied de la condamner à payer au demandeur le montant non contesté de 900.000 FCFA réclamé à ce titre ;

Sur l'exécution provisoire

La Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium sollicite que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours ;

Cette demande, simplement reportée au dispositif de l'acte d'assignation, n'a fait l'objet d'aucun commentaire et donc d'aucune justification alors que l'exécution provisoire n'est pas de droit en l'espèce et qu'il eût fallu justifier que les conditions de l'article 146-2° du code de la procédure civile, commerciale et administrative sont réunies ;

Cette démonstration faisant défaut, il sied de rejeter cette demande comme mal fondée ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare l'action de la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium recevable ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel qui la lie à Madame Any Apié Jeanne Thérèse ;

Ordonne l'expulsion de cette dernière du local N° 09 de l'immeuble SCI Titanium qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne Madame Any Apié Jeanne Thérèse à payer à la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium la somme de 900.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Déboute la Société Civile Immobilière Titanium dite SCI Titanium du surplus de ses demandes ;

Condamne Madame Any Apié Jeanne Thérèse aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



24/05/19

B

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 42
N° 857 Bord. 3291.02

REÇU : GRATIS

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

affirmation