

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4368/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

La Société ADAM TRAVAUX
PUBLICS

C/

1-Monsieur NAIGALO EL HADJ
SAMBOUROU

2-Monsieur DANKAMBARY
OUMAROU

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la société
ADAM TRAVAUX PUBLICS ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs
DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO EL
Hadj Sambourou des lieux loués qu'ils
occupent, tant de leurs personnes, de leurs
biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Condamne les défendeurs à lui payer à la
société ADAM TRAVAUX PUBLICS les
sommes d'argent suivantes :

- Monsieur DANKAMBARY
Oumarou : 211.500 F CFA
correspondant aux loyers échus et
impayés d'Octobre à Décembre
2018 ;
- Monsieur NAIGALO EL HADJ
Sambourou : 141.000 F CFA,
correspondant aux loyers échus et
impayés de Novembre et
Décembre 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne messieurs DANKAMBARY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier ;

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

La Société ADAM TRAVAUX PUBLICS Dite ADAM TP,
société à responsabilité limitée au capital de 200.000.000 FCFA
représentée par son directeur général Monsieur TOUMAN
MICCKAEL, domicilié à Treichville zone III, rue des pêcheurs, 18
BP 601 Abidjan 18, Téléphone : 21-25-72-75 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur NAIGALO EL HADJ SAMBOUROU, locataire du
magasin N° 367 B, domicilié chez le requérant à Cocody ;

2-Monsieur DANKAMBARY OUMAROU, locataire du
magasin N° 380 A, domicilié chez le requérant à Cocody ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 28 décembre 2018, la cause a
été appelée et renvoyée au mercredi 02 janvier 2019 devant la 3^{ème}
chambre pour attribution ;

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 06 février 2019 ;

A cette date du 06 février 2019, le dossier a été mis en délibéré

30 us
ME

10/5/19 en 1
02-07-19 1ère
ADP 1
ADP 1

65

Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou
aux dépens, chacun pour moitié.

pour décision être rendue le 13 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

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 du 13 Décembre 2018, la société ADAM TRAVAUX PUBLICS dite ADAM TP, a fait servir assignation à messieurs NAIGALO El Hadj Sambourou et à monsieur DANKAMBARY Oumarou, d'avoir à comparaitre, le 28 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion des requis des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours, sur minutes et avant enregistrement ;



Au soutien de son action, la société ADAM TP expose qu'elle a donné en location à messieurs NAIGALO El Hadj Sambourou et DANKAMBARY Oumarou, des locaux à usage commerciaux, moyennant paiement par chacun d'eux, de la somme de 70.500 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle affirme, que ces derniers ne payent pas régulièrement les loyers, de sorte qu'ils lui sont redevables des sommes d'argent ci-dessous spécifiées :

- Monsieur NAIGALO El Hadj Sambourou : 141.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018, outre des pénalités des retard de 14.100 F CFA ;
- Monsieur DANKAMBARY Oumarou : 211.500 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre à Décembre 2018, outre les pénalités de retard de 21.150 F CFA :

Elle soutient, que dans ces conditions, leur présence dans les lieux loués lui cause un préjudice, qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pour cette raison, qu'elle sollicite leur expulsion des lieux loués, ainsi que leur condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus précisés, outre les intérêts de retard ;

Au cours des débats, la demanderesse a demandé à la juridiction de céans, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;

Messieurs NAIGALO El Hadj Sambourou et DANKAMBARY Oumarou, assignés à personne, n'ont pas conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs NAIGALO El Hadj Sambourou et DANKAMBARY Oumarou ont eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignés à personne ;

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 ressort ;

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 société ADAM TP sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer les sommes d'argent suivantes :

- Monsieur NAIGALO El Hadj Sambourou : 141.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018,
- Monsieur DANKAMBARY Oumarou : 211.500 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre à Décembre 2018 ;

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 précise : « *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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que par exploits des 17 Octobre 2018 et 09 Novembre 2018, la société ADAM TP a mis en demeure messieurs DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou de lui payer respectivement, les sommes de 141.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre à Novembre 2018 et 70.500 F CFA, correspondant au loyer de Novembre 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de ces mises en demeure, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

Ainsi, aux loyers sus précisés, s'ajoutent ceux du mois de décembre 2018, réclamés par la demanderesse ;

La preuve du paiement de ces montants n'étant pas rapportée par les défendeurs, il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de les condamner à payer à la société ADAM TP les sommes d'argent suivantes :

- Monsieur DANKAMBARY Oumarou : 211.500 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre à Décembre 2018 ;

- Monsieur NAIGALO El Hadj Sambourou : 141.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018 ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement des pénalités de retard

La société ADAM TP sollicite la condamnation de messieurs DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou, à lui payer respectivement les sommes de 21.150 F CFA et 14.100 F CFA, au titre des pénalités de retard rattachés aux loyers ;

L'article 1315 du code civil dispose : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* » ;

Il s'évince de cette disposition, que celui qui réclame le paiement d'une somme d'argent doit rapporter la preuve de sa créance ;

En l'espèce, aucun élément du dossier, ne permet d'affirmer que les parties ont convenu d'une pénalité de retard dans leur convention, encore que cette convention n'a pas été passée par écrit ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire qu'elle ne rapporte pas la preuve de la créance qu'elle réclame et rejeter sa demande, comme étant injustifiée ;

Sur le bienfondé de la demande de résiliation de bail et d'expulsion

La société ADAM TP sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

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 des contrats de bail liant les parties, messieurs DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou sont respectivement redevables envers la société ADAM TP, des sommes de 211.500 F CFA et 141.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscitée, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou des locaux loués qu'il occupe tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Sur l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement

La société ADAM TP sollicite l'exécution provisoire du présent jugement sur minute et avant enregistrement ;

L'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose :

« L'ordonnance de référé est exécutoire par provision. L'exécution de cette ordonnance a lieu sans garantie au sens de l'article 147, sauf si le juge en a décidé autrement. Dans ce cas, la garantie est constituée conformément au droit commun. »

Dans le cas d'extrême urgence, le juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement. »

Ces dispositions impliquent, que l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement, ne peut être ordonnée qu'en matière de référés ;

En l'espèce, il est constant que le présent litige est porté devant le Tribunal statuant de façon collégiale et non devant le juge des référés ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette demande formulée par la société ADAM TP ;

Sur les dépens

Messieurs NAIGALO El Hadj Sambourou et DANKAMBARY Oumarou succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance, chacun pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société ADAM TRAVAUX PUBLICS ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El Hadj Sambourou des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Condamne les défendeurs à lui payer à la société ADAM TRAVAUX PUBLICS les sommes d'argent suivantes :

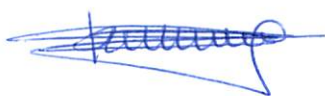
- Monsieur DANKAMBARY Oumarou : 211.500 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre à Décembre 2018 ;
- Monsieur NAIGALO El Hadj Sambourou : 141.000 F CFA,

correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et
Décembre 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

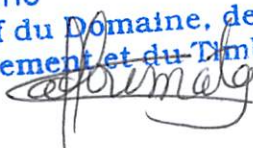
Condamne messieurs DANKAMBARY Oumarou et NAIGALO El
Hadj Sambourou aux dépens, chacun pour moitié.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le **24 AVR 2019**
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **33**
N° **669** Bord. **256** / **12**
REÇU : GRATIS

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



NY 100-100000000

100-100000000