

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4307/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/03/2019

Affaire :

Monsieur CISSE ADAMA

C/

LA SOCIETE BSTEC

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
CISSE Adama ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société BSTEC de
la villa de 04 pièces bâtie sur le lot N°5054
ilot 132 sis à Yopougon quartier
Maroc qu'elle occupe tant de sa personne,
de ses biens que de tout occupant de son
chef ;

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

Condamne la société BSTEC aux dépens de
l'instance

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse
TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU
KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

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

Monsieur CISSE ADAMA, né le 23/12/1971 à Tanhoulé/ Côte
d'Ivoire, employé la SICTA, domicilié à Yopougon Maroc ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BSTEC, locataire chez le requérant à Yopougon
Maroc appartement n° A5, prise en la personne de son représentant
légal, Monsieur BREGA SIMPLICE ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2019, l'affaire a
été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été
renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision



être rendue le 06 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

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 12 Décembre 2018, monsieur CISSE Adama a fait servir assignation à la société BSTEC, d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2018, par devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 1.350.000 F CFA, à titre d'arriérés de loyers, les pénalités de retard à hauteur de 135.000 F CFA incluses ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- 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 ;

Au soutien de son action, monsieur CISSE Adama expose que par contrat de bail du 1^{er} Juillet 2017, il a donné en location à la société BSTEC une villa de 04 pièces bâtie sur le lot N°5054 ilot, 132 sise à Yopougon quartier Maroc, moyennant paiement de la somme de 1.350.000 F CFA au titre du loyer mensuel, les pénalités de retard incluses ;

Il soutient, que la société BSTEC ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.350.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 05 Avril 2018, laquelle est demeurée sans suite ;

Il fait noter que sur le montant de 1.350.000 F CFA, la défenderesse a acquitté au terme du 28 Décembre 2018, un acompte de 505.000 F CFA, et ne s'est plus exécuté jusqu'à ce jour ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, son expulsion des lieux loués, outre sa condamnation à lui payer la somme de 845.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Novembre 2018, les pénalités de retard incluses ;

En réplique, la société BSTEC prétend qu'elle a payé un acompte de 505.000 F CFA, sur le montant de 1.350.000 F CFA réclamé par monsieur CISSE Adama ;

Ainsi, arguant qu'elle a la volonté de payer les loyers, elle prie la juridiction de céans de rejeter l'action de monsieur CISSE Adama ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BSTEC 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 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 bien fondé de la demande en paiement de loyers

61

Monsieur CISSE Adama sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société BSTEC, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

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

En l'espèce, il est constant que par exploit du 05 Avril 2018, monsieur CISSE Adama a mis en demeure la société BSTEC de lui payer la somme de 660.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril à Juillet 2018, les pénalités de retard à hauteur de 60.000 F CFA incluses ;

Il est établi, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Ainsi, au montant des arriérés de loyers susdits, s'est ajouté celui des loyers échus et impayés d'Août à Novembre 2018 réclamés par monsieur CISSE Adama, portant le total des arriérés de loyers et pénalités de retard, à la somme de 1.350.000 F CFA ;

A l'analyse des pièces du dossier, les parties s'accordent à dire, qu'en remboursement de sa dette, la société BSTEC a payé un acompte de 505.000 F CFA, de sorte qu'elle est redevable du reliquat de 845.000 F CFA envers monsieur CISSE Adama ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de la condamner à lui payer ladite somme de 845.000 F CFA, correspondant au reliquat des loyers d'Avril 2018 à Novembre 2018, les pénalités de retard incluses ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Monsieur CISSE Adama sollicite la résiliation du bail le 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, que la société BSTEC est redevable de la somme de 845.000 F CFA à monsieur CISSE Adama, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Novembre 2018 ;

La cause de la résiliation étant ainsi établie, il y a lieu,

conformément à l'article 133 suscité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la société BSTEC des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur CISSE Adama 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 pr c dent, que la société BSTEC, a pris en location un local appartenant à monsieur CISSE Adama, sans en payer les loyers ;

Dans ces conditions, il y a extrême urgence à ce qu'elle lib re ledit local et acquitte les loyers ;

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

Sur les dépens

La société BSTEC 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 de monsieur CISSE Adama ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société BSTEC de la villa de 04 pièces bâtie sur le lot N 5054 ilot 132 sis à Yopougon quartier Maroc qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne la société BSTEC aux dépens de l'instance.

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

GT

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° QG: 00282806

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 31
N° 643 Bord 250, 46

REÇU : Dix huit mille francs

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



