

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4280/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/03/2019

Affaire :

**Madame DJAMAKO AGOUA
PERPETUE épouse ADIKO**

(Maître DIARRASSOUBA
MAMADOU LAMINE)

C/

LA SOCIETE « THE LINE »

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de madame
DJAMAKO Agoua Perpétue épouse
ADIKO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société THE LINE à lui payer
la somme de dix millions huit cent mille
(10.800.000) francs CFA au titre des
arriérés de loyers échus et impayés de
Décembre 2016 à Mai 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la société THE LINE 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:

Madame DJAMAKO AGOUA PERPETUE épouse ADIKO,
née le 19 février 1976 à Santé, Commerçante, de nationalité
ivoirienne, domiciliée à Abidjan Riviera ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître **DIARRASSOUBA
MAMADOU LAMINE,** Avocat à la Cour d'Appel d'Appel
d'Abidjan, y demeurant dans à Cocody-Angré 8^e tranche à la Rue
des Banques à l'immeuble Ange Manuela, entre la SGBCI et la
BICIC, 1^{er} étage, Porte A2, 28 BP 194 Abidjan 28, téléphone : 22-42-
75-40 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

La société « THE LINE », Société A Responsabilité Limitée au
capital social de 5.000.000.000 F CFA, dont le siège social est à
Abidjan Cocody II Plateaux, Vallon, Rue des Jardins, 08 BP 191
Abidjan 08, représentée par **Monsieur N'GUESSAN KOUADIO
VALERY,** gérant de ladite société ;

Défenderesse;



10 05 19
or n' d'agoua

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 ;

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 10 Décembre 2018, madame DJAMAKO Perpétue épouse ADIKO a fait servir assignation à la société THE LINE, 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 10.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 2018 ;
- Condamner également celle-ci, à lui payer une somme d'argent à titre d'indemnité d'occupation ;
- Assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO expose que suivant contrat de bail conclu les 10 Juillet 2016 et 09 Septembre 2016, elle a donné en location à la société THE LINE, un immeuble sis à Abidjan II Plateaux,

35

moyennant paiement par celle-ci, de la somme de 600.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle soutient que la société THE LINE n'exécutait pas régulièrement ses obligations contractuelles, de sorte qu'elle a obtenu la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués, par jugement RG N°986/2018 rendu le 16 Mai 2018 par la juridiction de céans ;

Elle affirme qu'en exécution de ce jugement, elle a fait procéder à l'expulsion de ladite société des lieux loués, au mois de Mai 2018 ;

Toutefois, la demanderesse fait noter, que de Décembre 2016 à Mai 2018, la société THE LINE n'a pas payé les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable à ce titre, de la somme de 10.800.000 F CFA ;

Ainsi, elle sollicite la condamnation de cette dernière à lui payer cette somme d'argent, outre une indemnité d'occupation ;

La société THE LINE, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société THE LINE a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à son siège social ;

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 de 10.800.000 F CFA, donc inférieur à 25.000.000 F CFA

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

et

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 d'arriérés de loyers

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO sollicite la condamnation de la société THE LINE, à lui payer la somme de 10.800.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 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 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 résulte du contrat de bail des 10 juillet et 02 Septembre 2016, que madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO a donné en location à la société THE LINE, son immeuble sis à Abidjan Cocody II plateaux, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 600.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier, notamment du jugement RG N°986/2018 que la défenderesse n'a pas exécuté ses obligation consistant au paiement des loyers de sorte qu'elle été expulsé du local loué ;

Il est non moins constant que de Décembre 2016 à Mai 2018, la société THE LINE n'a pas payé les loyers, et reste donc redevable envers madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO, de la somme de 10.800.000 F CFA ;

Ainsi, c'est à bon droit que cette dernière poursuit le recouvrement de cette créance ;

Il convient par conséquent, de la déclarer bien fondée en sa demande et condamner la société THE LINE à lui payer la somme

CT

de 10.800.000 F CFA :

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO sollicite la condamnation de la société THE LINE, à lui payer une d'indemnité d'occupation dont le montant n'est pas précisé ;

L'indemnité d'occupation, est une somme d'argent à caractère indemnitaire, versée au propriétaire d'un bien immobilier, pour la réparation du préjudice qu'il a subi, du fait de l'occupation de son immeuble par un occupant sans droit ni titre ;

Ainsi, le paiement d'une indemnité d'occupation, suppose que soit préalablement établi, une occupation d'un immeuble, sans droit, ni titre ;

En l'espèce, il est constant que la société THE LINE a toujours occupé les lieux loués, en vertu du contrat de bail, par elle conclu les 10 Juillet et 02 Septembre 2016, avec madame DJAMAKO Agoua épouse Perpétue ;

De même, aucun élément du dossier ne peut permettre d'affirmer, qu'elle s'est maintenue dans lesdits lieux, après que le jugement RG N°986/2018 rendu le 16 Mai 2018 par la juridiction de céans l'expulsant, lui ait été notifié ;

Il s'ensuit, que l'occupation sans droit ni titre imputée à la société THE LINE n'est pas établie ;

En tout état de cause, madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO, n'a pas chiffré l'indemnité d'occupation qu'elle réclame ;

En pareilles circonstances, la juridiction de céans ne peut utilement apprécier sa demande ;

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de déclarer madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO mal fondée en sa demande et l'en débouter comme telle ;

Sur l'exécution provisoire

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO 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 est établi que courant année 2018, la société THE LINE a libéré le local qu'elle avait pris en location auprès de madame DJAMAKO Agoua épouse Perpétue, sans payer à cette dernière la somme de 10.800.000 F CFA, correspondant aux loyers de Décembre 2016 à Mai 2018 ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que la société THE LINE acquitte lesdits arriérés de loyers ;

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

Sur les dépens

La société THE LINE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société THE LINE à lui payer la somme de dix millions huit cent mille (10.800.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la société THE LINE 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. /.



11,5% x 10800 000 = 162 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 1.9. AVR. 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 32

N° 615 Bord 102

DEBET : cent soixante deux mille francs

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

