

30/06

*APPEL N° 761 DU 13/06/19*

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4189/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

Affaire:

LA SOCIETE IMMOBILIERE  
DENOMMEE SICC filiale de la société  
AFA IMMOBILIER

c/

Madame BAMBA MAGNETIE

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de madame BAMBA MAGNATIE au profit du juge de l'exécution ;

Déclare recevable l'action de la société IMMOBILIERE SICC ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BAMBA MAGNATIE de la villa duplex, sise à Abidjan Cocody CIAD PRIMMO, qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société IMMOBILIERE SICC la somme de deux millions quatre cent mille (2.400.000) FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de janvier 2018 à mars 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame BAMBA MAGNATIE aux dépens :

**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;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

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

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

**LA SOCIETE IMMOBILIERE DENOMMEE SICC filiale de la société AFA IMMOBILIER SARL**, au capital de 1.000.000 F CFA, ayant son siège social à Abidjan Cocody Angré 7<sup>e</sup> tranche Résidence BAMBA, 20 BP 962 Abidjan 20, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur BOHOUSSOU KONAN g2RARD, majeur, de nationalité ivoirienne ;

Demanderesse ;

D'une part ;  
Et ;

**Madame BAMBA MAGNETIE**, majeure, de nationalité ivoirienne, locataire chez la requérante à Abidjan Cocody CIAD PRIMMO, téléphone : 07-12-68-44 ;

Défenderesse ;

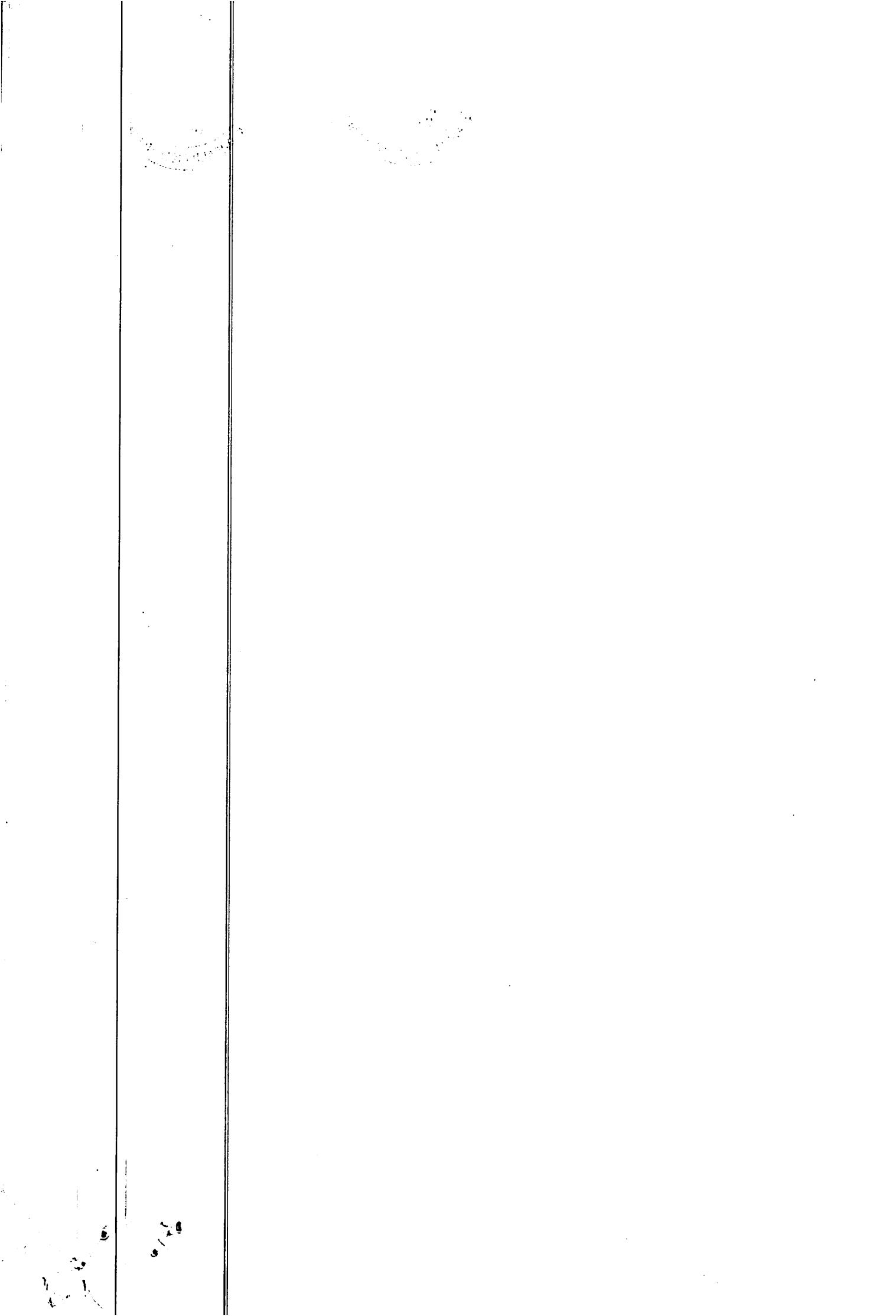
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 26 décembre 2018 pour production et communication de pièces ;



28051>

en SICC



La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 30 janvier 2019 pour la défenderesse ;

A cette audience, le dossier a été mis 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 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 04 décembre 2018, la société SICC a fait servir assignation à madame BAMBA MAGNATIE d'avoir à comparaître devant la juridiction des référés du tribunal de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-ordonner l'expulsion de madame BAMBA MAGNETIE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

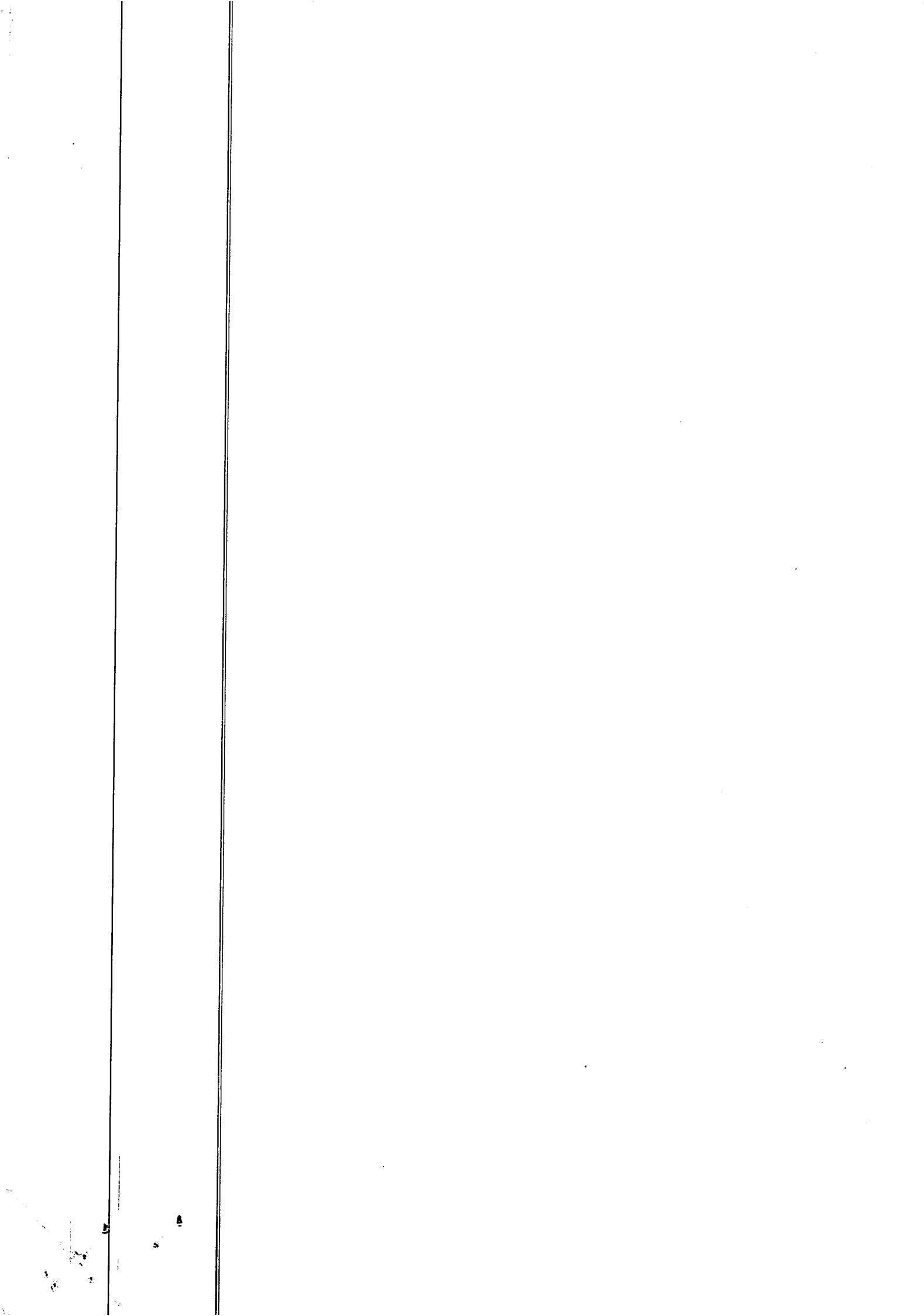
En application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'affaire a été renvoyée à la demande des parties devant le juge de céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, la société SICC expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel à madame BAMBA MAGNATIE, une villa duplex sise à Abidjan Cocody CIAD PRIMMO, moyennant un loyer mensuel 800.000 F CFA ;

Elle ajoute toutefois que, cette dernière ne paie pas ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 4.540.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018, soit 05 mois ;

Elle précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à elle adressée par exploit d'huissier en date du 23 octobre 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Dans ses écritures additionnelles en date du 09 janvier 2019, la société SICC a demandé au tribunal de prononcer la résiliation du



bail et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 3.500.000 FCFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers de septembre 2018 à janvier 2019 ;

En réplique, madame BAMBA MAGNATIE a produit des quittances de loyers pour justifier le paiement des loyers et arriérés de loyers de la période de septembre 2018 à décembre 2018 et a sollicité un délai de grâce de 03 mois à compter du mois de janvier 2018 pour s'acquitter du reliquat des loyers ;

A l'audience du 06 mars 2019, la société SICC a relevé que la défenderesse reste devoir les loyers de janvier 2018 à mars 2019 dont elle a sollicité le paiement ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Madame BAMBA MAGNATIE, a comparu et a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes 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 CFA 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 CFA »;*

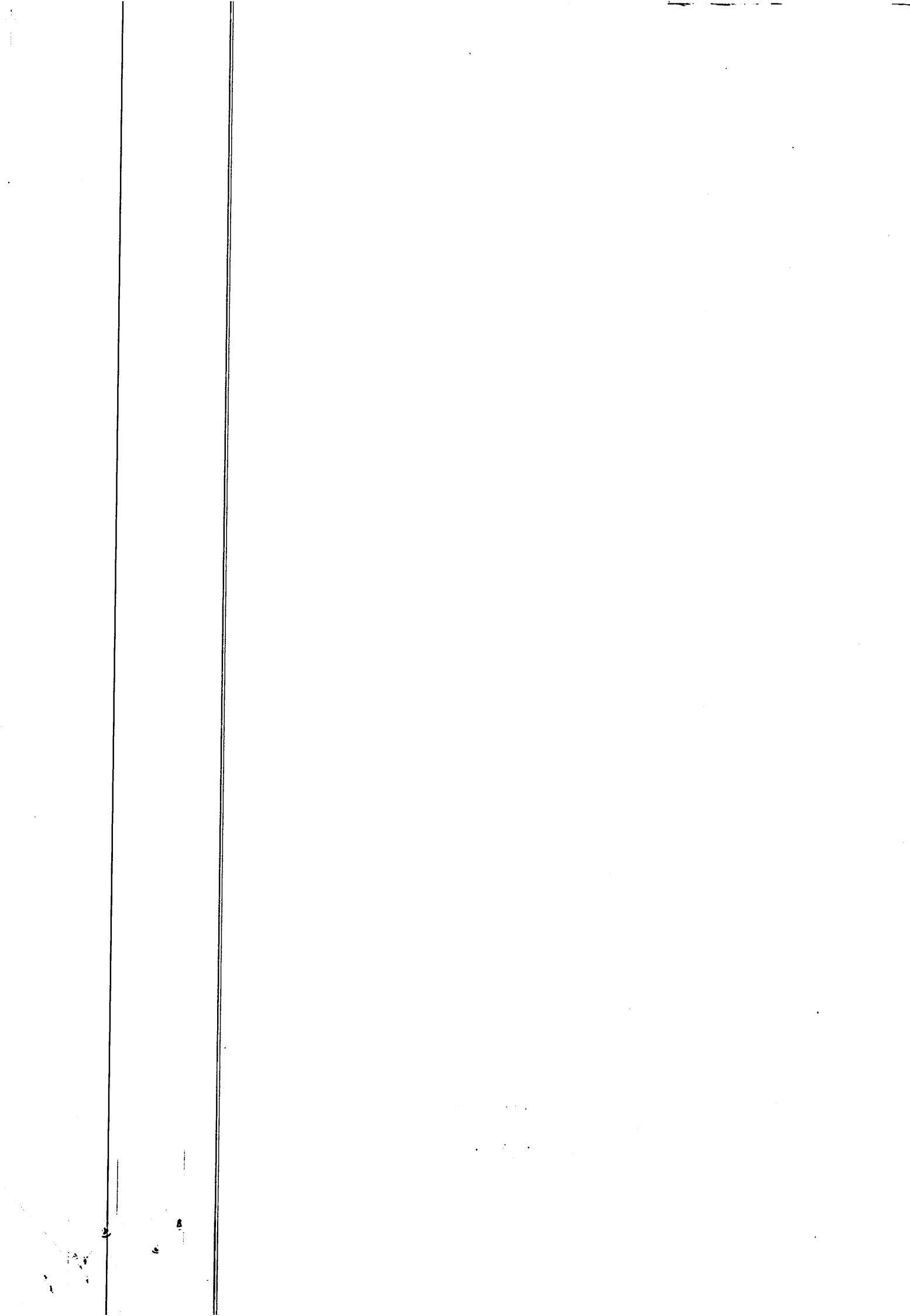
En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de 2.400.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Reconvocationnellement, la défenderesse sollicite un délai de grâce ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de la défenderesse**

Madame BAMBA MAGNETIE sollicite reconventionnellement un délai de 03 mois pour s'acquitter des loyers réclamés ;



L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que: « *le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.* »

*Toutefois, compte tenue de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiaires, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.*

*Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. » ;*

L'article 49 du même acte uniforme, quant à lui, dispose que : « *La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.* »

*Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé.*

*Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente. » ;*

A l'examen de ces deux dispositions il apparaît clairement que le législateur communautaire a attribué la compétence pour connaître de toute demande relative à une mesure d'exécution à la juridiction présidentielle statuant en qualité de juge de l'exécution ;

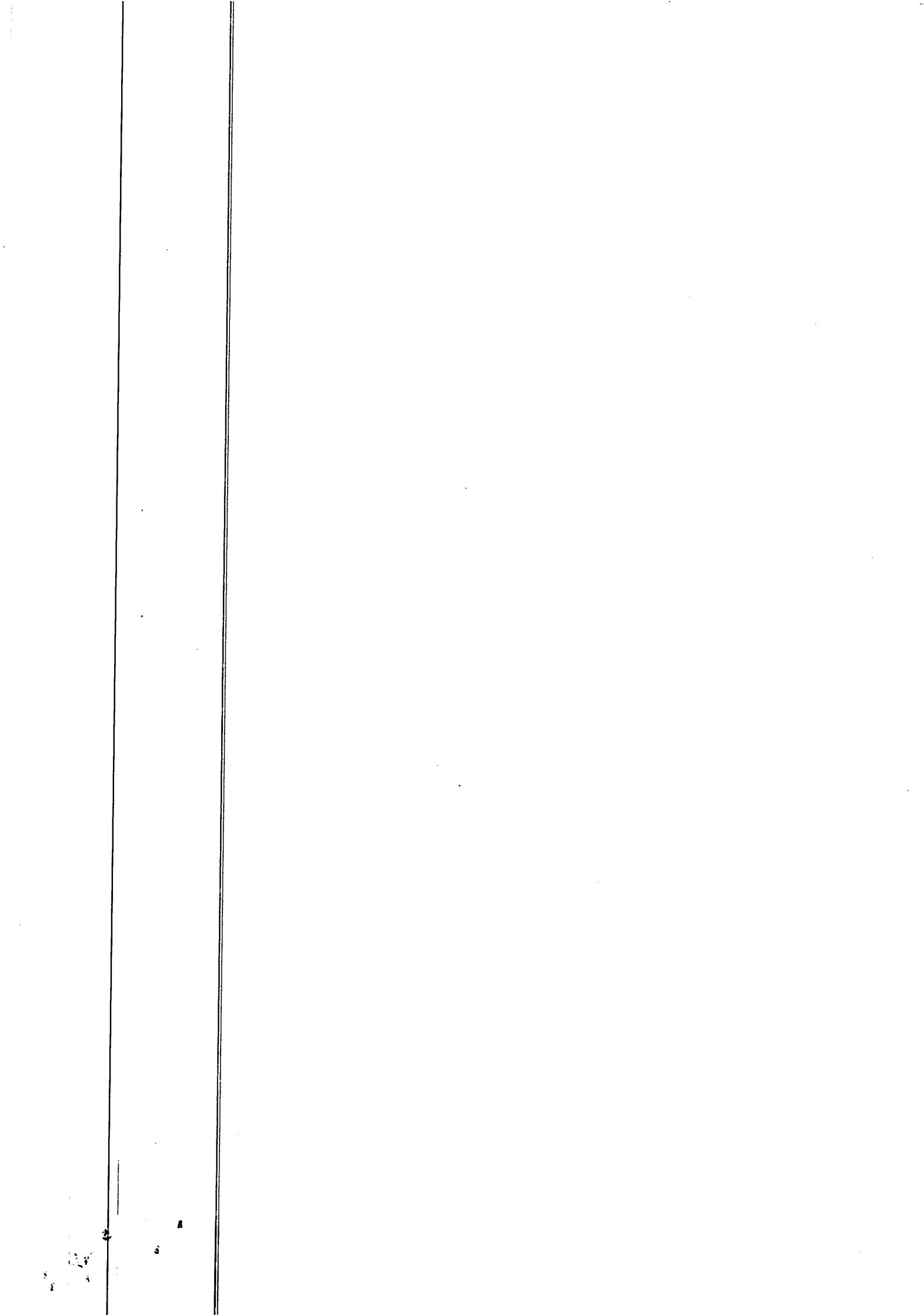
Or, le délai de grâce a pour but de reporter ou d'aménager le paiement de la dette ;

Il intervient donc dans le cadre de l'exécution forcée d'une décision de condamnation ;

Ainsi, le Président du Tribunal ou un juge par lui délégué, agissant en matière d'urgence, peut après analyse de la situation du débiteur et prise en considération des besoins du créancier, décider de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues par le débiteur, en cas d'exécution forcée d'une décision de condamnation, hormis pour les dettes d'aliments et les dettes cambiaires ;

Le tribunal de commerce dans sa formation collégiale n'ayant pas de compétence en matière de voie d'exécution, ne peut donc connaître d'une demande de délai de grâce ;

Il sied dès lors, de se déclarer incomptent pour connaître de ladite demande au profit du juge de l'exécution dudit Tribunal de commerce ;



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

L'action de la SICC a été introduite dans les forme et délai légaux ;  
Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement des loyers**

La demanderesse sollicite la condamnation de madame BAMBA MAGNATIE à lui payer la somme de 2.400.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de janvier 2019 à mars 2019 ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 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* » ;

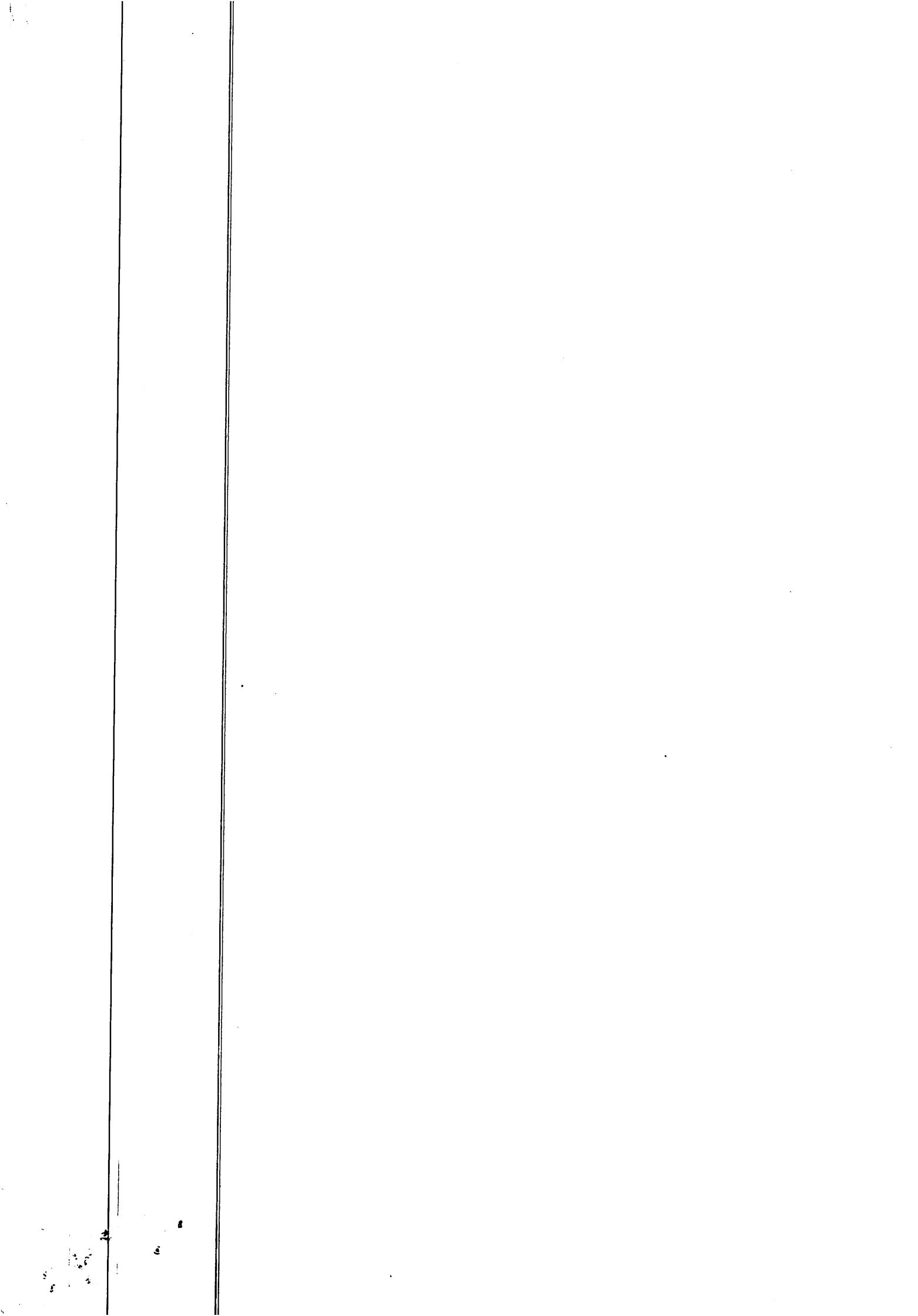
Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 2.400.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de janvier 2019 à mars 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de la société SICC bien fondé et de condamner madame BAMBA MAGNATIE à lui payer la somme de 2.400.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2019 à mars 2019 ;

#### **Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse**

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;



L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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.* »

*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.» ;*

En l'espèce, il a été sus jugé que madame BAMBA MAGNATIE reste devoir à la demanderesse la somme de 2.400.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, adressée à la défenderesse en date du 23 octobre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

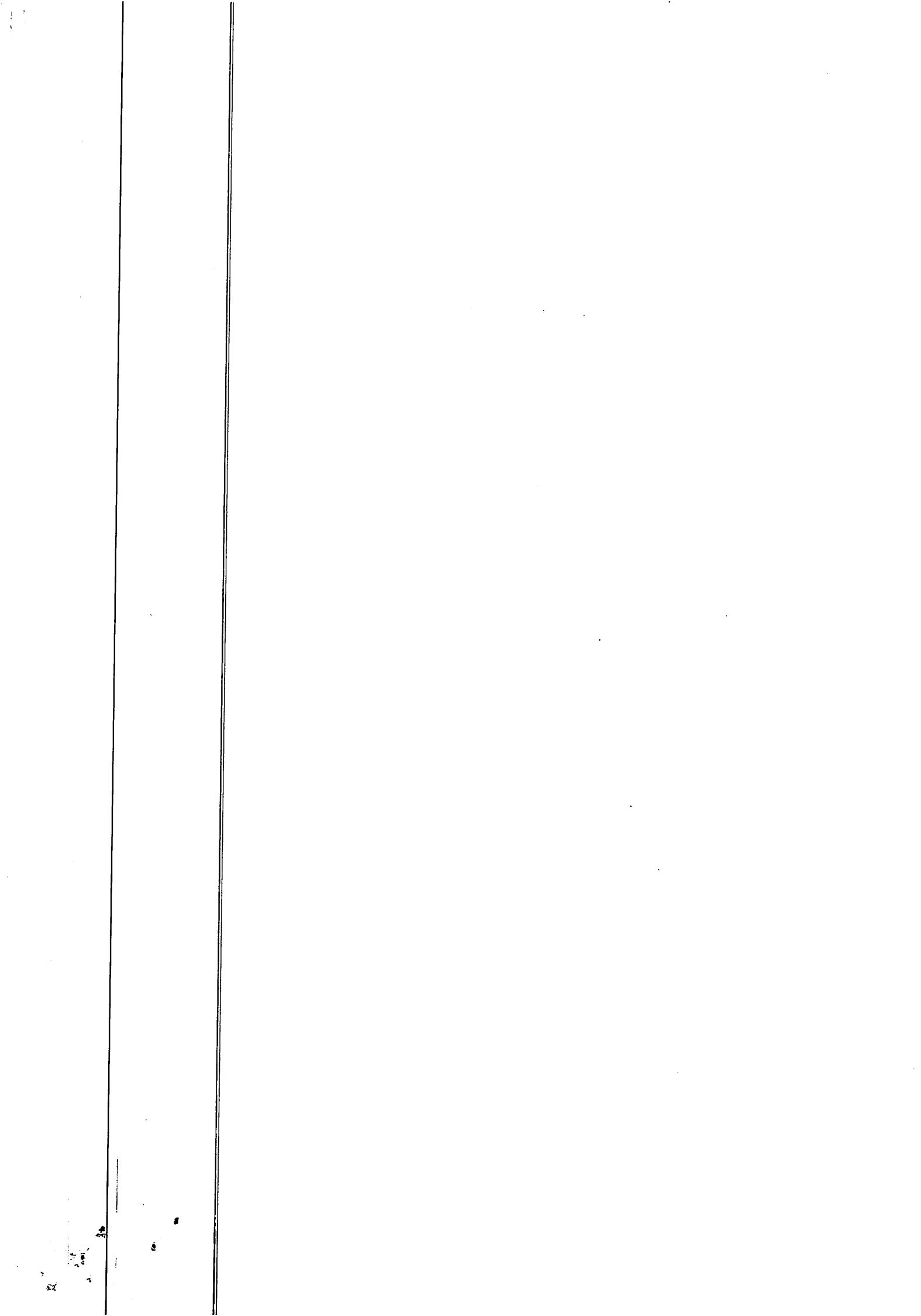
Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame BAMBA MAGNATIE du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou*



*transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie sucombre a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de récupérer son local pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

La défenderesse sucombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de madame BAMBA MAGNATIE au profit du juge de l'exécution ;

Déclare recevable l'action de la société IMMOBILIERE SICC ;

L'y dit bien fondée ;

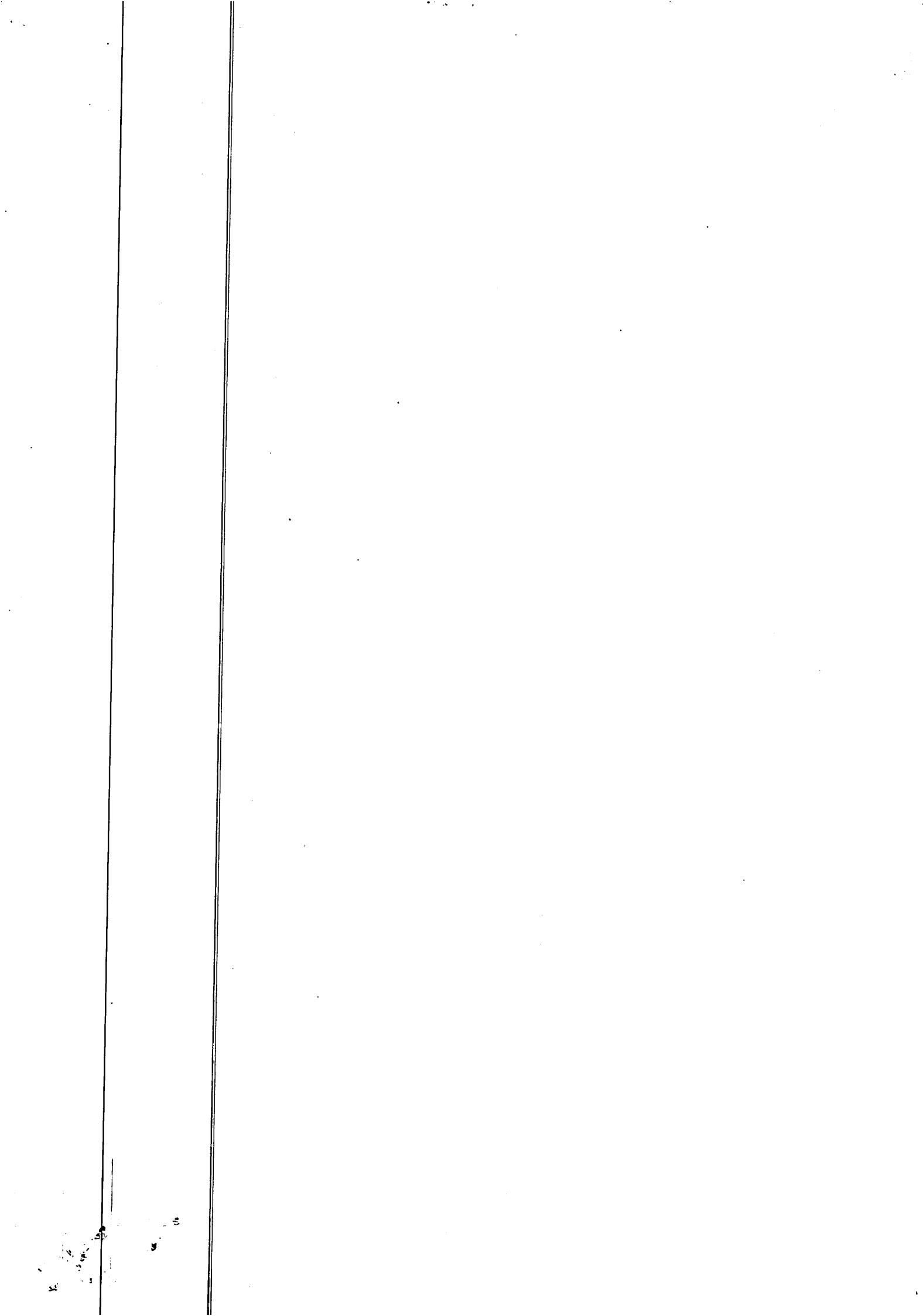
Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BAMBA MAGNATIE de la villa duplex, sise à Abidjan Cocody CIAD PRIMMO, qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à la société IMMOBILIRE SICC la somme de deux millions quatre cent mille (2.400.000) FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de janvier 2018 à mars 2018;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame BAMBA MAGNATIE aux dépens.





ENREGISTRE AU PLATEAU  
 GRATIS  
 le 22 MAI 2019  
 REGISTRE AJ VOL. 22/2019  
 N. .... 880 Bord. 26/2019  
 REGISTRE AJ VOL. 22/2019  
 Le Chef du Domaine, de  
 l'Enregistrement et du Timbre  
 REGU : GRATIS

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

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

Любимые птицы мои  
В природе живут  
бесконечные  
и разнообразные  
виды птиц, которые  
живут в разных  
местах и имеют  
разные привычки.

С любовью