

30 mai
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0411/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

Monsieur MOISE GNAMKE

(Cabinet Joséphine ADAE-DIRABOU)

C/

LA SOCIETE IVOIREPHARMA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur Moise GNAMKE ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société IVOIREPHARMA du local sis à Abidjan-Yopougon qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société IVOIREPHARMA à payer à monsieur Moise GNAMKE la somme d'un million neuf cent vingt-quatre mille cinq cent (1.924 .500) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient:

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Monsieur MOISE GNAMKE, né le 18-09-1969 à Kriao, de nationalité ivoirienne, Ingénieur, BP 245 CIDEX 03, propriétaire d'immeubles, domicilié à Abidjan Cocody ;

Ayant élu domicile au Cabinet Joséphine ADAE-DIRABOU, Avocats à la Cour ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE IVOIREPHARMA, représenté par Monsieur ADJI KODOU MATHIAS, 20 BP 82 Abidjan 20, locataire demeurant à l'appartement C4 de l'immeuble du requérant sis à Abidjan Yopougon, téléphone : 58-02-83-15 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 06 février 2019, l'affaire a été appelée;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré le 10 avril 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 17 avril 2019 pour production des statuts ou du Registre de Commerce de la société IVOIREPHARMA ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 29 mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 d'huissier en date du 28 Janvier 2019, monsieur Moise GNAMKE a fait servir assignation à la société IVOIREPHARMA, d'avoir à comparaître, le 06 Février 2019, par-devant le tribunal de ce siège, aux fins d'entendre :

- déclarer recevable son action ;
- l'y dire bien fondé
- constater la résiliation du bail le liant à la société IVOIREPHARMA ;
- prononcer l'expulsion de ladite société du local sis à Abidjan /Yopougon, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- la condamner au paiement des arriérés de loyers dus à savoir la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424 .500) de francs CFA de même que les loyers à échoir le temps que dure la présente procédure ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur Moïse GNAMKE expose qu'il a donné en location à la société IVOIREPHARMA représentée par monsieur ADJI Kodou Mathias, un local à usage professionnel sis à Yopougon/Abidjan, moyennant un loyer mensuel de cent vingt-cinq mille (125.000) francs CFA ;

Cependant, relève-t-il, faute de payer les loyers, la défenderesse lui est redevable de la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424.500) francs CFA représentant les arriérés de loyers échus et impayés allant d'Avril 2018 à Janvier 2019 inclus, le reliquat de Décembre 2017 (45.000) francs CFA y compris les pénalités de retard à raison de 10% du prix du loyer ;

Il indique qu'en dépit de la mise en demeure en date du 12 Avril 2018, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée, la société IVOIREPHARMA ne s'est pas exécutée ;

Il argue que son maintien dans les lieux loués lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour ;

Aussi, sollicite-t-il, la condamnation de la défenderesse à lui payer le montant réclamé, la résiliation du contrat de bail les liant et son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef

La société IVOIREPHARMA n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société IVOIREPHARMA n'a pas été assignée à son siège social et n'a pas comparu de sorte que la preuve qu'elle a eu connaissance de la procédure n'est pas établie ;

Il y a lieu de statuer par défaut ;

Sur le taux du ressort

Attendu qu'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, le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424.500) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés ainsi que la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite selon les prescriptions de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur Moise GNAMKE sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424.500) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les pénalités de retard ;

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 résulte de l'analyse de ces dispositions légales que, dans un contrat de bail à usage professionnel, le preneur a une obligation principale qui est celle de payer le loyer aux termes convenus ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également établit à l'analyse des pièces du dossier que la société IVOIREPHARMA n'a pas exécuté ses obligations contractuelle de sorte qu'elle reste devoir la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424.500) de francs CFA représentant les loyers échus et impayés d'avril 2018 à janvier 2019 ;

A cette somme, il y a lieu d'ajouter le loyer à échoir d'un montant de cinq cent mille (500.000) francs CFA réclamé par le demandeur ;

Il convient par conséquent de condamner la société IVOIRPHARMA à payer au demandeur la somme d'un million neuf cent vingt-quatre mille cinq cent (1.924.500) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Mai 2019 ainsi que des pénalités de retard ;

Sur les demandes en résiliation en expulsion

Monsieur Moise GNAMKE sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la société IVOIREPHARMA des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle ne paie pas les loyers convenus ;

L'article 112 alinéa 1^{er} 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* » ;

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 respecté 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 est acquis aux débats que la société IVOIRPHARMA n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers, de sorte qu'elle reste devoir au demandeur la somme d'un million quatre cent vingt-quatre mille cinq cent (1.424.500) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est en outre établi comme résultant des pièces du dossier, notamment du procès-verbal d'huissier en date du 12 Avril 2018, que monsieur Moïse GNAMKE a adressé à la défenderesse une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Il est également non moins constant que, nonobstant cette mise en demeure régulière, la société IVOIREPHARMA ne s'est pas acquittée des loyers échus ;

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 susvisé et de la clause résolutoire de plein droit prévue à l'article 21 du contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat de bail et d'ordonner conséquemment l'expulsion de la société IVOIREPHARMA du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Suivant les 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 succombante 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 monsieur Moise GNAMKE de rentrer dans ses fonds issus du contrat de bail portant sur son local et de récupérer ledit local pour en jouir à sa guise ;

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 succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur Moise GNAMKE ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société IVOIREPHARMA du local sis à Abidjan-Yopougon qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société IVOIREPHARMA à payer à monsieur Moise GNAMKE la somme d'un million neuf cent vingt-quatre mille cinq cent (1.924 .500) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir ;

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

Condamne la défenderesse aux 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. /.

[Signature]

[Signature]

19/07/2019



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 23 JUIL 2019

REGISTRE A.J Vol..... 45 F° 57
N°...1194.....Bord 450.1 10.....

REÇU : GRATIS

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

[Signature]

