

Appel 1046 M 08 08 19 3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°844/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur GUY KOIZAN

(Me JEAN-LUC D. VARLET)

C/

LA SOCIETE AYMARD GROUPE
SARL

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur Guy KOIZAN ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société AYMAR GROUPE SARL du local sis à Abidjan Cocody II Plateaux 8 soleil I qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur Guy KOIZAN, la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à avril 2019 ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA,
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Monsieur GUY KOIZAN, né le 19 octobre 1957 à Adiaké, République de Côte d'Ivoire, cadre supérieur de banque, demeurant à Abidjan Cocody II plateaux Vallon ;

Lequel fait élection de domicile en l'étude de son conseil JEAN-LUC DIEUDONNE VARLET, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, 29 Boulevard CLOZEL Immeuble TF- 2^{ème} étage porte 2C à droite 25 BP 7 Abidjan 25-tél : 20 33 40 61 / 20 21 67 64/ Fax : 20 21 32 28, email : cabjld_varlet@yahoo.fr. N° C.CN. : 0332158Q,

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE AYMARD GROUPE, SARL sise à Angré 8^{ème} tranche, 15 B.P 836 Abidjan 15, inscrite au RCCM d'Abidjan sous le N° CI-ABJ-2009-B-4859, représenté par son Directeur Général monsieur ALLAN ALLIALI,

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 12 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis mise en délibéré pour décision être rendue le 19 mars 2019;

18/05/19
cm vme



A l'audience du 19 mars 2019, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 20 mars 2019 devant le juge du fond de la 3^{ème} chambre ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 27 mars 2019 pour la société AYMARD ;

A la date du 27 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 1^{er} mars 2019, monsieur Guy KOIZAN a fait servir assignation à la société AYMAR GROUPE SARL d'avoir à comparaître par devant le Président du tribunal de commerce, statuant en matière de référé, le 12 mars 2019, aux fins d'entendre :

- constater la résiliation du contrat qui les lie ;
- ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la société AYMAR GROUPE SARL aux dépens ;

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, monsieur Guy KOIZAN expose que, suivant contrat en date du 05 avril 2014, renouvelé le 06 septembre 2018, il a donné en location à usage professionnel à la société AYMAR GROUPE SARL sa villa sise à Abidjan Cocody II Plateaux 8 soleil I, moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) francs CFA, payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois ;

Il ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à février 2019 ;

Il soutient qu'en dépit de ses nombreuses interpellations ainsi que la

mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 29 janvier 2019, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il souligne que cette attitude fautive de la société AYMAR GROUPE SARL lui cause un préjudice certain qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de constater la résiliation du contrat qui les lie et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Dans des écritures additionnelles en date du 25 mars 2019, monsieur Guy KOIZAN a demandé au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AYMAR GROUPE SARL a été assignée à son siège social ;

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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de la société AYMAR GROUPE SARL du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de la société AYMAR GROUPE SARL à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 des loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, et le demandeur ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur Guy KOIZAN bien fondé et de condamner la société AYMAR GROUPE SARL à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à avril 2019 ;

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

Le demandeur 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 jugé que la société AYMAR GROUPE SARL reste devoir au demandeur la somme de trois millions (3.000.000) francs 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 adressée à la défenderesse en date du 29 janvier 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire prévue à l'article 19 du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société AYMAR GROUPE SARL du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur 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 au demandeur 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 ;

Déclare recevable l'action de monsieur Guy KOIZAN ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société AYMAR GROUPE SARL du local sis à Abidjan Cocody II Plateaux 8 soleil I qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur Guy KOIZAN, la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à avril 2019 ;

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 PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 20 JUIN 2019
REGISTRE A.J Vol..... F°.....
N°..... 935 Bord..... STT DE
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

