

TAY/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1091/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 16/05/2019

Affaire :

**Madame GOVOEI née DEFFAND
Josiane
(La SCPA SOMBO KOUAO)**

Contre

1- La société de Gestion du
Patrimoine Immobilier de
l'Etat dite SOGEPIE

(Maître KARAMOKO ISSAC)

2- L'Etat de Côte d'Ivoire

(Maître KARAMOKO ISSAC)

DECISION :

Contradictoire

Déclare recevable l'action de Madame
GOVOEI née DEFFAND Josiane ;

L'y dit bien partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de
bail liant les parties et ordonne en
conséquence, l'expulsion de la Société
de Gestion du Patrimoine Immobilier de
l'Etat dite SOGEPIE des lieux loués
qu'elle occupe tant de sa personne, de
ses biens, que de tous occupants de
son chef ;

Condamne la Société de Gestion du
Patrimoine Immobilier de l'Etat dite
SOGEPIE et l'Etat de Côte d'Ivoire à
lui payer les sommes suivantes :

- ✓ 50.416.000FCFA au titre des
arriérés de loyers ;
- ✓ 8.500.000 au titre de la vente
de climatiseurs, d'autocom et
des frais de gardiennage ;

La déboute du surplus de son action ;

Met les dépens à la charge de la
SOGEPIE et de l'Etat de Côte d'Ivoire.

Appel N° 1082 du 19/08/19
X 1114 du 23/08/19

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du jeudi seize mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du
Tribunal ;

**Messieurs YAO YAO JULES, Madame GALE DJOKO MARIA
épouse DADJE, DICOH BALAMINE, N'GUESSAN GILBERT,
ALLAH KOUAME, DOSSO IBRAHIMA** Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud
Paule Emilie**, Greffier ;

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

Madame GOVOEI née DEFFAND Josiane, née le 01/01/1958,
Directrice de société, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Abidjan, 08 BP 284 Abidjan 08 ;

Demanderesse représentée par son conseil **la SCPA SOMBO
KOUAO**, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 3, rue
des Fromagers quartier Indénié-Plateau, 01 BP 4562 Abidjan 01,
Tel : 20 21 65 67, Email : scpask@yahoo.fr ;

025839683
an
sps
Somb

D'une part ;

Et ;

**La société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat dite
SOGEPIE**, Etablissement Public à caractère industriel et
commercial dite EPIC dont le siège est à Abidjan-Plateau, Angle
Boulevard Clozel et de l'Avenue de Docteur JAMOT, BP V 263
Abidjan, tel : 20 25 64 00 ;

Défenderesse représentée par son conseil **Maître COULIBALY
SOUNGALO**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

L'Etat de Côte d'Ivoire pris en la personne de Monsieur le
Ministre de l'économie et de Finances agissant par l'agent
judiciaire du Trésor à l'agence judiciaire du Trésor sise à Abidjan



Plateau, Avenue JESSIE OWENS-ex Ambassade des USA sise à Abidjan Plateau ;

Demandeur représenté par son conseil **Maître KARAMOKO ISSAO**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'autre part ;

Enrôlée le 22 mars 2019, pour l'audience publique du 27 mars 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 28 mars 2019 devant la première chambre pour attribution ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge YAO YAO Jules et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 avril 2019 pour retour après instruction ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°587/2019 ;

A l'audience du 25 avril 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2019 ;

Avenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au 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 d'huissier en date 14 mars 2019, madame GOVOEI née DEFFAND Josiane a fait servir assignation à la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat dite SOGEPIE et à l'Etat de Côte d'Ivoire, d'avoir à comparaître, le 27 mars 2019, par-devant la juridiction de ce siège, pour entendre :

-Prononcer la résiliation du bail la liant à la SOGEPIE, ainsi que l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

-Condamner la SOGEPIE et la Direction Générale des Affaires Maritimes et Portuaires dite DGAMP à lui payer la somme de cinquante-huit millions quatre cent seize mille (50.416.000) FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés ;

-Condamner la DGAMP à lui payer la somme de 8.500.000 F CFA au titre des climatiseurs, de l'autocom et des frais de gardiennage ;

-Condamner les défendeurs aux entiers dépens distraits au profit de la SCPA SOMBO-KOUAO, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, GOVOEI née DEFFAND Josiane expose qu'elle a donné à bail à usage des bureaux à la SOGEPIE, un bâtiment R+3 sis à Cocody Aghien formant le lot n°09 ilot n°3C, moyennant un loyer mensuel de 8.000.000FCFA, et ce, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction ;

Elle ajoute qu'en plus du contrat de bail, elle a remis au Directeur de la DGAMP des climatiseurs d'une valeur de 4.300.000FCFA et un autocom d'une valeur de 300.000FCFA qui n'ont pas été réglés ;

Par ailleurs, la DGAMP s'est engagée à lui payer les frais de gardiennage qui s'élèvent à la somme de 1.200.000 FCFA sans toutefois honorer son engagement ;

Poursuivant, elle indique qu'elle a envoyé des factures à la SOGEPIE aux fins de renouvellement du bail qui les lie, mais la SOGEPIE a rejeté lesdites factures, prétextant qu'elle ne s'est engagée que pour un an, et que dorénavant, c'est la DGAMP qui a obligation de payer les loyers;

Toutefois, lorsqu'elle s'est adressée à la DGAMP pour le paiement des loyers, elle s'est vue répondre que le paiement incombait à la SOGEPIE;

Ainsi, elle n'a perçu aucun loyer depuis septembre 2018, jusqu'à ce jour, ce défaut de paiement de ses loyers lui cause d'énormes préjudices dont elle sollicite la réparation;

En réplique, la SOGEPIE fait valoir que bien qu'ayant signé le contrat de bail en son nom, elle l'a cédé un après, à la DGAMP qui est devenu ainsi le véritable locataire;

La cession a été faite par une correspondance en date du 26 juin

2018, soit trois mois avant l'expiration du terme, dont ampliation a été faite à la demanderesse et au ministère de tutelle de la DGAMP pour information;

Elle produit au dossier une copie de ladite correspondance et précise que la demanderesse n'a élevé aucune contestation sur la cession intervenue ;

Elle en déduit que l'obligation de payer le loyer ainsi que tous les autres engagements pris par la DGAMP ne lui incombent plus et conclut au débouté de la demanderesse ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La SOGEPIE a été assigné à son siège social ;
Il y a lieu 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, madame GOVOEI née DEFFAND Josiane sollicite, la résiliation du contrat de bail la liant à la SOGEPIE, son expulsion du local loué ainsi que le paiement de la somme 50.416.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers échus et impayés;

Le taux du ressort étant en partie indéterminé, Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée selon les prescriptions de forme et de délai, il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en résiliation du contrat de bail

Dame GOVOEI née DEFFAND Josiane sollicite la constatation de la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la SOGEPIE des locaux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

L'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général, *« 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 du même acte uniforme ajoute 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.

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. » ;

En l'espèce, la SOGEPIE signataire du contrat de bail prétend qu'elle a cédé ledit bail à la DGAMP tenue désormais des loyers ; Cependant, la DGAMP n'ayant pas de personnalité juridique, ne peut valablement être cessionnaire du bail dont les loyers restent donc à la charge de la SOGEPIE ; En ne payant pas ces loyers,

elle a manqué à son engagement contractuel ;

Au demeurant, ce dernier conteste l'existence d'une telle cession et la preuve de ladite cession n'est rapportée par aucun élément ;

Par ailleurs, il ressort de l'article 11 du contrat de bail liant les parties qu' : *« A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer ou d'une charge à son échéance à son échéance ou d'inexécution de l'une des clauses du bail, le présent contrat sera résilié par la juridiction compétente, à la demande du bailleur, après avoir fait délivrer au preneur une mise en demeure d'un délai de trois mois pour n'avoir pas respecté les clauses et conditions du bail.»*;

Cet article 11 est une clause de résiliation insérée au contrat et qui entraîne la résolution du bail en cas de non-paiement de loyers échus

En outre, en servant une mise en demeure à la SOGEPIE le 22 Janvier 2019, produite au dossier, la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'Acte Uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la SOGEPIE, locataire de l'immeuble appartenant à Dame GOVOEI née Deffand, ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la SOGEPIE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

En l'espèce, il a été sus jugé que la SOGEPIE reste devoir à la demanderesse la somme de cinquante-huit millions quatre cent seize mille (58.416.000) F CFA, représentant six mois de loyers échus et impayés jusqu'au mois de Mars 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 22 janvier 2019 adressée par madame GOVOEI DEFFAND Josiane à la

défenderesse, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Ainsi, la juridiction de céans constate que la SOGEPIE a manqué à ses obligations découlant du contrat de bail le liant à Madame GOVOEI née DEFFAND Josiane, en l'occurrence, celle tenant au paiement des loyers ;

Dès lors, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la SOGEPIE des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

sur la demande en paiement des loyers échus

Madame GOVOEI née DEFFAND Josiane sollicite la condamnation de la SOGEPIE à lui payer la somme de cinquante-huit millions quatre cent seize mille (58.416.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de Juin 2017 à Mars 2019;

La SOGEPIE fait valoir qu'elle n'est plus débitrice parce qu'elle a cédé le bail à la DGAMP par une correspondance dont ampliation a été faite à la bailleresse, qui ne s'est pas opposée à ladite cession;

Toutefois, le Tribunal note que la DGAMP est une entité sans personnalité juridique et ne peut donc être cessionnaire de sorte que la SOGEPIE n'a pas régulièrement cédé son contrat et reste donc tenue en vertu du contrat de bail qui la lie à la demanderesse;

Au surplus, suivant les dispositions de l'article 118 alinéa 2 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, *« Si le preneur cède le bail seul ou avec une partie des éléments permettant l'activité dans les lieux loués, la cession est soumise à l'accord du bailleur.*

Toute cession du bail doit être portée à la connaissance du bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, mentionnant :

- l'identité complète du cessionnaire ;*
- son adresse ;*
- et le cas échéant, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier »*

L'article 119 dudit acte ajoute que *« A défaut de signification ou de*

notification, dans les conditions de l'article 118 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur »

La lecture combinée de ces deux articles conduit à conclure que l'opposabilité de la cession du contrat de bail professionnel au bailleur est soumise à des conditions de fond et de forme qui ne sont pas respectées en l'espèce;

Il s'infère de tout ce qui précède, que la SOGEPIE est tenue au paiement des arriérés de loyers ;

Il y a lieu dès lors de la condamner à payer à Dame GOVOEI née DEFFAND, la somme de cinquante-huit millions quatre cent seize mille (50.416.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Février 2019 ;

Sur le paiement des factures de gardiennage et d'achat de climatiseurs et d'autocom

Madame GOVOEI sollicite la condamnation de la SOGEPIE et de la DGAMP au paiement de la somme de huit millions cinq cent mille (8.500.000) francs représentant les frais de gardiennage et l'achat de climatiseurs et d'autocom par la DGAMP ;

Selon l'article 1315 du code civile, «Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation»

En l'espèce, Dame GOVOEI née DEFFAND a présenté à la DGAMP, représenté par l'Agent judiciaire du Trésor, diverses factures libellées comme suit:

- Facture gardiennage: 1.200.000FCFA;
- Facture vente autocom:3.000.000FCFA;
- Facture vente de climatiseurs:4.300.000FCFA

Par ailleurs, par courrier daté du 2 Juin 2018, elle a demandé au Directeur Général de la DGAMP de lui payer le prix de ces factures;

La SOGEPIE et la DGAMP n'ont élevé aucune contestation ni contre les factures, ni contre les montants qui y figurent;

Il s'ensuit que la preuve desdits montants est établie de sorte qu'il sied de condamner les débiteurs au paiement;

Toutefois, ainsi qu'il a été sus jugé, la DGAMP n'a pas de personnalité juridique, de sorte que c'est la SOGEPIE et l'Etat de Côte d'Ivoire qui sont tenus au paiement du montant de ces factures;

Sur les dommages-intérêts

Sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil, Madame GOVOEI sollicite la condamnation de la SOGEPIE et de la DGAMP au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de francs au titre de dommages-intérêts;

L'article 1382 du code civil dispose que « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un préjudice oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » ;

La réparation fondée sur ce texte suppose une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage;

En l'espèce, la faute réside dans l'inexécution d'un contrat, une telle faute ne peut être sanctionnée sur le fondement de l'article 1382 mais sur celui de l'article 1147 du code civil;

Au surplus, Dame GOVOEI Née DEFFAND en soutenant que le non-paiement des loyers ne lui a pas permis de s'occuper de sa famille et de faire face à ses charges fiscales, ne rapporte pas la preuve que ce défaut d'entretien de sa famille est en lien direct avec la faute alléguée;

Dans ces conditions, il sied de la débouter de sa demande de dommage et intérêts ;

Sur les dépens

La SOGEPIE succombe 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 Madame GOVOEI née DEFFAND Josiane ;

L'y dit bien partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonne en conséquence, l'expulsion de la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat dite SOGEPIE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Condamne la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat dite SOGEPIE et l'Etat de Côte d'Ivoire à lui payer les sommes suivantes:

- ✓ 50.416.000FCFA au titre des arriérés de loyers ;
- ✓ 8.500.000 au titre de la vente de climatiseurs, d'autocom et des frais de gardiennage;

La déboute du surplus de son action;

Met les dépens à la charge de la SOGEPIE et de l'Etat de Côte d'Ivoire.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .



883 700

[Signature]

21/10



15% x 58916 000 - 883700

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 Juin 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 50
N° 1031 Bord 389 / 10
DEBET

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

Huit cent quatre vingt trois mille sept cent quarante francs