

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1214/2019

JUGEMENT DE DEFAUT  
Du 29 /05/2019

Affaire :

LA SOCIETE D'ETUDES  
ECONOMIQUES TECHNIQUES ET  
DE CONTROLE (SIETCO)

(SCPA ALPHA 2000)

C/

LA SOCIETE SECIP (CONSEIL  
JURIDIQUE ET FISCAUX)

DECISION  
DEFAUT

Déclare recevable l'action de la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société SECIP (Conseil Juridique et Fiscaux) du local loué sis à Abidjan-Cocody les Deux-Plateaux vallons rue des Jardins en face du supermarché cash center, lots n° 1705 et 1706, ilôt 171, 1<sup>er</sup> bâtiment escalier C au 1<sup>er</sup> étage qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO la somme de trois millions cent soixante-dix-neuf mille (3.179.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

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:

**LA SOCIETE D'ETUDES ECONOMIQUES TECHNIQUES ET DE CONTROLE (SIETCO)**, société en liquidation, société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 12.000.000 FCFA, dont le siège social est Abidjan-Cocody les Deux-plateaux, représentée par son liquidateur, Monsieur DIAN BONI, de nationalité ivoirienne, retraité, demeurant à Abidjan-Cocody les Deux-Plateaux ;

Ayant élu domicile à la SCPA ALPHA 2000, Avocats Associés près la Cour d'Appel Abidjan, y demeurant Immeuble ALPHA 2000, 1<sup>er</sup> étage, porte 3 (entrée côté librairie de France), Avenue Chardy au Plateau, BP 122 POST'ENTREPRISES ABIDJAN-CEDEX 1, téléphone : 20-21-65-64, FAX : 20-33-41-37

Demanderesse;

D'une part ;

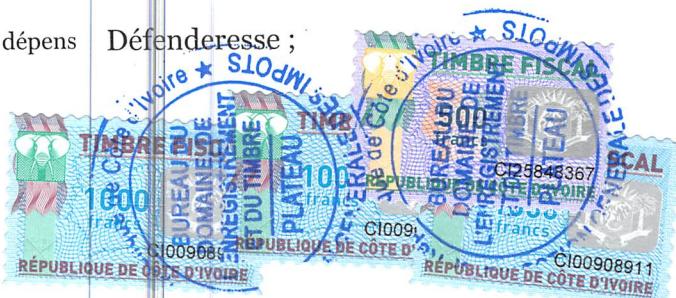
Et ;

**LA SOCIETE SECIP (CONSEIL JURIDIQUE ET FISCAUX)**, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 150.000.000 FCFA, dont le siège Social est à Abidjan-Cocody Les Deux Plateaux Vallons, Rue des Jardins, en face du supermarché CACH CENTER , lots N° 1705 et 1706, ilot 171, 1<sup>er</sup> Bâtiment, Escalier C, 1<sup>er</sup> étage, appartenant à la société

SIETCO, Société en liquidation, 23 BP 3935 Abidjan 23

Défenderesse ;

D'autre part ;



Enrôlée pour l'audience du 03 Avril 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 10 Avril puis au 17 Avril 2019 pour comparution de la défenderesse ;

A cette date, la cause a été mise 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 ;

Ouïes 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 22 mars 2019, la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO a fait servir assignation à la société SECIP (Conseil Juridique et Fiscaux) d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 03 avril 2019, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de la société SECIP du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de 2.805.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, la société IVOIRIENNE D'ETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO expose que, suivant contrat de bail, conclu courant année 2015, elle a donné en location à usage professionnel à la société SECIP, un local sis à Abidjan-Cocody les Deux Plateaux vallons rue des jardins en face du supermarché cash center, lots N° 1705 et 1706, îlot 171, 1<sup>er</sup> bâtiment escalier C au 1<sup>er</sup> étage, moyennant un loyer mensuel de 187.000 FCFA, payable d'avance chaque 05 du mois ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 2.805.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019, soit 15 mois ;

Elle fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances, et de la mise en demeure qu'elle lui a servie par exploit en date du 08 janvier 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle indique en outre que le local est fermé depuis la fin de l'année 2018 comme l'atteste le procès-verbal de constat d'huissier de justice en date des 18 mars, 19 mars, 20 mars et 21 mars 2019 ;

Elle souligne que cette situation lui cause un préjudice énorme

qu'il convient de faire cesser ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de la condamner à lui payer les loyers réclamés ;

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

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société SECIP a été assignée à mairie et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

#### **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 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, la demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie à la société SECIP, son expulsion du local loué 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 2.805.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

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 de la SIETCO 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 la SECIP à lui payer la somme de 2.805.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ainsi que les loyers à échoir ;

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 constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également acquis à l'analyse des pièces du dossier que la société SECIP a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 2.805.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse et la demanderesse ayant également sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de dire ce chef de demande de la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET

DE CONTROLE dite SIETCO bien fondé et de condamner la société SECIP à lui payer la somme de 3.179.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

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

La SIETCO 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 la société SECIP reste devoir à la société SIETCO la somme de 3.179.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 08 janvier 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133

précité de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société SECIP 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 société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO 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 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 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 société SECIP 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 la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société SECIP (Conseil Juridique et Fiscaux) du local loué sis à Abidjan-Cocody les Deux-Plateaux vallons rue des Jardins en face du supermarché cash center,

lots n° 1705 et 1706, îlot 171, 1er bâtiment escalier C au 1er étage qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société IVOIRIENNE DETUDES TECHNIQUES ET DE CONTROLE dite SIETCO la somme de trois millions cent soixante-dix-neuf mille (3.179.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

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 ..... 23 Juil 2019  
REGISTRE A.J Vol. 45 F. 57  
N° 1194 Bord 450 I 08  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*affoumaga*