

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1317/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur SUCCAR NOEL

(Maître BOA Olivier)

C/

La Société AZUR INVEST SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nul et de nul effet la mise en demeure du 30 Janvier 2019 ;

Déclare en conséquence irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion formulées par monsieur SUCCAR Noël ;

Déclare recevable sa demande en paiement de loyers ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société AZUR INVEST SARL à lui payer la somme de douze millions deux cent quatre-vingt-quinze mille quatre cent quatre-vingt (12.295.480) francs CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

Condamne la société AZUR INVEST SARL aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs SAKO KARAMOKO FODE, N'GUESSAN K. EUGENE ET DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier;

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

Monsieur SUCCAR NOEL né le 31 MAI 1943 à KANKAN (GUINEE), Propriétaire immobilier demeurant à Abidjan Cocody, 17 BP 33 Abidjan 17, lequel a élu domicile en sa propre demeure ;

Ayant pour conseil **Maître BOA Olivier**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Société AZUR INVEST SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 de francs CFA, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-2016 -B-121181, Compte contribuable numéro 1122693 Z, représentée par monsieur Dramane Kolegue Gon Coulibaly, son gérant, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, rue L57, Cellulaire: 07-11-70-63 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 10 avril 2019, la cause a



1.5 km
190619
cm 1300

été appelée et renvoyée à l'audience du 17 avril 2019 pour comparution de la défenderesse ;

A la date du 17 avril 2019, le dossier a été renvoyé au 24 avril 2019 pour la défenderesse ;

A cette dernière date du 24 avril 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 05 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du 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 du 22 mars 2019, monsieur SUCCAR Noël a fait servir assignation à la société AZUR INVEST SARL, d'avoir à comparaître, le 10 Avril 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constaté la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et ordonner son expulsion des lieux loués ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 12.295.480 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

Au soutien de son action, monsieur SUCCAR Noel expose que par contrat de bail écrit, il a donné en location à la société AZUR INVEST une villa sise à Abidjan Cocody, moyennant un loyer mensuel de 2.700.000 F CFA ;

Il argue que depuis le mois de juillet jusqu'à ce jour, la défenderesse ne paye pas les loyers du local qu'elle occupe de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 12.295.480 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer lesdits loyers par exploit du 30 Janvier 2019, laquelle est restée sans suite ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de la condamner à lui payer ladite créance de loyers, de constater la résiliation du contrat de bail les liant et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

La société AZUR INVEST SARL n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu son délibéré et solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable, exigée à peine d'irrecevabilité de l'action, par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AZUR INVEST SARL a été assignée à son siège social ;

Il convient donc 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

CT

- **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure**

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

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de

conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 30 Janvier 2019 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 30 Janvier 2019 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

La demande en paiement de loyers ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur SUCCAR Noel sollicite la condamnation de la société AZUR INVEST, à lui payer la somme de 12.295.480 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

L'article 133 du même acte uniforme précise : « *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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que par exploit du 30 Janvier 2019, monsieur SUCCAR Noël a mis en demeure la société AZUR INVEST de lui payer la somme de 12.295.480 F CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur SUCCAR Noël bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant la défenderesse à lui payer la somme de 12.295.480 F CFA sus précisée ;

Sur les dépens

La société AZUR INVEST SARL succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nul et de nul effet la mise en demeure du 30 Janvier 2019 ;

Déclare en conséquence irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion formulées par monsieur SUCCAR Noël ;

Déclare recevable sa demande en paiement de loyers ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société AZUR INVEST SARL à lui payer la somme de douze millions deux cent quatre-vingt-quinze mille quatre cent quatre-vingt (12.295.480) francs CFA, correspondant au reliquat de loyers de Novembre et Décembre 2018, ainsi qu'aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 ;

Condamne la société AZUR INVEST SARL aux dépens de l'instance.

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

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

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16/11/2019
REGISTRE A.J. Vol. 1185 F. 55
N. Bord
DEBET : 1185 F. 55
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

1.5% x 12.925.1180 = 184482

15/11/2019

184482

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /