

30000
116

**REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

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

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°3740/2018

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO
MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;**

**Madame DIAKITE NAHOUA
(Cabinet GUIRO & ASSOCIES)**

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

C/

**La Société REAL ESTATE COTE
D'IVOIRE**

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

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Madame DIAKITE NAHOUA, née le 08 avril 1968 à Bouaké,
commerçante de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan
commune de Cocody ;

Se déclare incompetent pour connaître de la demande de délai de grâce formulée par la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE au profit du juge de l'exécution du tribunal de commerce ;

Laquelle pour le présentes, fait élection de domicile au **CABINET GUIRO & ASSOCIES,** Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant à Abidjan commune de Cocody Boulevard de France immeuble APPY 2^{ème} étage escalier B, Téléphone : 22-44-39-03, 08 BP 1256 Abidjan 08

Déclare recevable l'action de madame DIAKITE NAHOUA ;

Demanderesse;

L'y dit partiellement fondée ;

D'une part ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Et ;

Ordonne l'expulsion de la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE du local constitué de l'immeuble bâti formant les lots 487 et 516 ilot 23 sis à Abidjan commune de Cocody qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La Société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE, SARL, dont le siège est à Abidjan commune de Cocody Angré 9^{ème} tranche, lot 487 et 516 ilot 23 appartement 8, 04 BP 59 Abidjan 04, Téléphone : 47-34-34-32 agissant aux poursuites et diligences de son gérant ;

Défenderesse ;

La condamne à payer à madame DIAKITE NAHOUA la somme de 2.500.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période de février 2018 à novembre 2018 ;

D'autre part ;

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

Enrôlée pour l'audience du mercredi 14 novembre 2018, la cause a été appelée;



Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1423/2018 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

A la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 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

Suivant exploit d'huissier en date du 06 novembre 2018, madame DIAKITE NAHOU a fait servir assignation à la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 novembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;

-ordonner l'expulsion de la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE du local loué 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 3.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018, soit 12 mois ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame DIAKITE NAHOU expose qu'elle a acquis de monsieur TRAORE BADOU par devant notaire, l'immeuble bâti formant les lots 487 et 516 ilot 23 sis à Abidjan commune de Cocody ;

Elle ajoute que ledit immeuble est occupé suivant contrat de bail à usage professionnel par la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA ;

Elle soutient que cette dernière ne paie pas les loyers, de sorte qu'elle

CE

reste lui devoir la somme de 3.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018, soit 12 mois ;

Elle fait savoir qu'en dépit de ses réclamations amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 1^{er} août 2018, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, l'expulsion de la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE du lieu loué et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

En réplique, la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE fait valoir qu'elle reste devoir seulement 2.500.000 FCFA, représentant 10 mois de loyers échus et impayés et verse au dossier deux reçus de paiement des loyers des mois de décembre 2017 et janvier 2018 ;

En outre, elle sollicite un délai de grâce, pour payer la somme qu'elle reconnaît devoir en deux échéances d'un million deux cent cinquante mille francs chacune, la première, avant la fin de l'année 2018 et la seconde dans le premier trimestre de l'année 2019 ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur sa compétence à connaître de la demande de délai de grâce qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et a conclu ;
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, madame DIAKITE NAHOUA prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens

51

que de tous occupants de son chef et de la condamner à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés;

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

Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de la défenderesse

La société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE sollicite reconventionnellement un délai de grâce pour payer la somme de 2.500.000 F CFA qu'elle reconnaît lui devoir au titre des loyers échus et impayés ;

L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que: « le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. » ;

Aux termes de l'article 49 du même acte uniforme, « La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.

Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé.

Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente. » ;

A l'examen de ces deux dispositions, il apparaît clairement que le législateur communautaire a attribué la compétence pour connaître de toute demande relative à une mesure d'exécution à la juridiction présidentielle statuant en qualité de juge de l'exécution ;

Or, le délai de grâce a pour but de reporter ou d'aménager le paiement de la dette ;

65

Il intervient donc dans le cadre de l'exécution forcée d'une décision de condamnation ;

Ainsi, le Président du Tribunal ou un juge par lui délégué, agissant en matière d'urgence, peut après analyse de la situation du débiteur et prise en considération des besoins du créancier, décider de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues par le débiteur, en cas d'exécution forcée d'une décision de condamnation, hormis pour les dettes d'aliments et les dettes cambiaires ;

Le tribunal de commerce dans sa formation collégiale n'ayant pas de compétence en matière de voie d'exécution, ne peut donc connaître d'une demande de délai de grâce ;

Il y a lieu se déclarer incompétent pour connaître de ladite demande reconventionnelle au profit du juge de l'exécution du Tribunal de céans ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Madame DIAKITE NAHOUA sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 3.000.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018, soit 12 mois ;

La défenderesse s'y oppose et reconnaît devoir seulement la somme de 2.500.000 FCFA au titre des arriérés au motif qu'elle s'est acquittée des loyers de décembre 2017 et janvier 2018 ;

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* »;

68

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, la demanderesse réclame la somme de 3.000.000 FCFA qui correspond aux loyers de la période de décembre 2017 à novembre 2018, soit 12 mois ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers ;

Toutefois, il résulte des reçu N° 02300 du 10 octobre 2018 et N°0001178, en date du 16 janvier 2018, versés au dossier que les loyers de décembre 2017 et janvier 2018 ont été payés, de sorte qu'ils ne sont pas dus ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame DIAKITE NAHOUA partiellement fondé et de condamner la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de 2.500.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période de février 2018 à novembre 2018, soit 10 mois ;

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

Madame DIAKITE NAHOUA sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local 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 REAL ESTATE COTE D'IVOIRE 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 à ce jour la somme de 2.500.000 F CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés ;

Il est en outre établi comme résultant des pièces du dossier notamment du procès-verbal d'huissier en date du 1^{er} août 2018, que madame DIAKITE NAHOUA a adressé à la société REAL STATE 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 défenderesse 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 en vertu de la clause résolutoire de plein droit prévue dans le contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat de bail et d'ordonner conséquemment l'expulsion de la société REAL STATE du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Madame DIAKITE NAHOUA sollicite 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

ST

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce formulée par la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE au profit du juge de l'exécution du tribunal de commerce ;

Déclare recevable l'action de madame DIAKITE NAHOUA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société REAL ESTATE COTE D'IVOIRE du local constitué de l'immeuble bâti formant les lots 487 et 516 îlot 23 sis à Abidjan commune de Cocody qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame DIAKITE NAHOUA la somme de 2.500.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période de février 2018 à novembre 2018 ;

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 SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER /.

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

le 12 MARS 2019

REGISTRE A.J Vol. 45 F. 20

N° 410 Bord 171 / 04

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine, de
Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

08103

