

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0601/2019

JUGEMENT DE DEFAUT
Du 03/04/2019

Affaire:

Madame AMOA ALLOUBRA
MARTHE épouse AFFAINIE

c/

Mademoiselle LATTIER JULIE
PASCALE

DECISION
DEFAUT

Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 06 Novembre 2018 ;

Déclare en conséquence, irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE bien fondée en cette demande ;

Condamne madame LALLIER Julie Pascale à lui payer la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame LATTIER Julie Pascale aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN, Greffier;

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

Madame AMOA ALLOUBRA MARTHE épouse AFFAINIE, née le 28-07-1938 à Dimbokro, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Yopougon cité CIE ;

Demanderesse;

D'une part ;
Et ;

Mademoiselle LATTIER JULIE PASCALE, commerçante, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Cocody ;

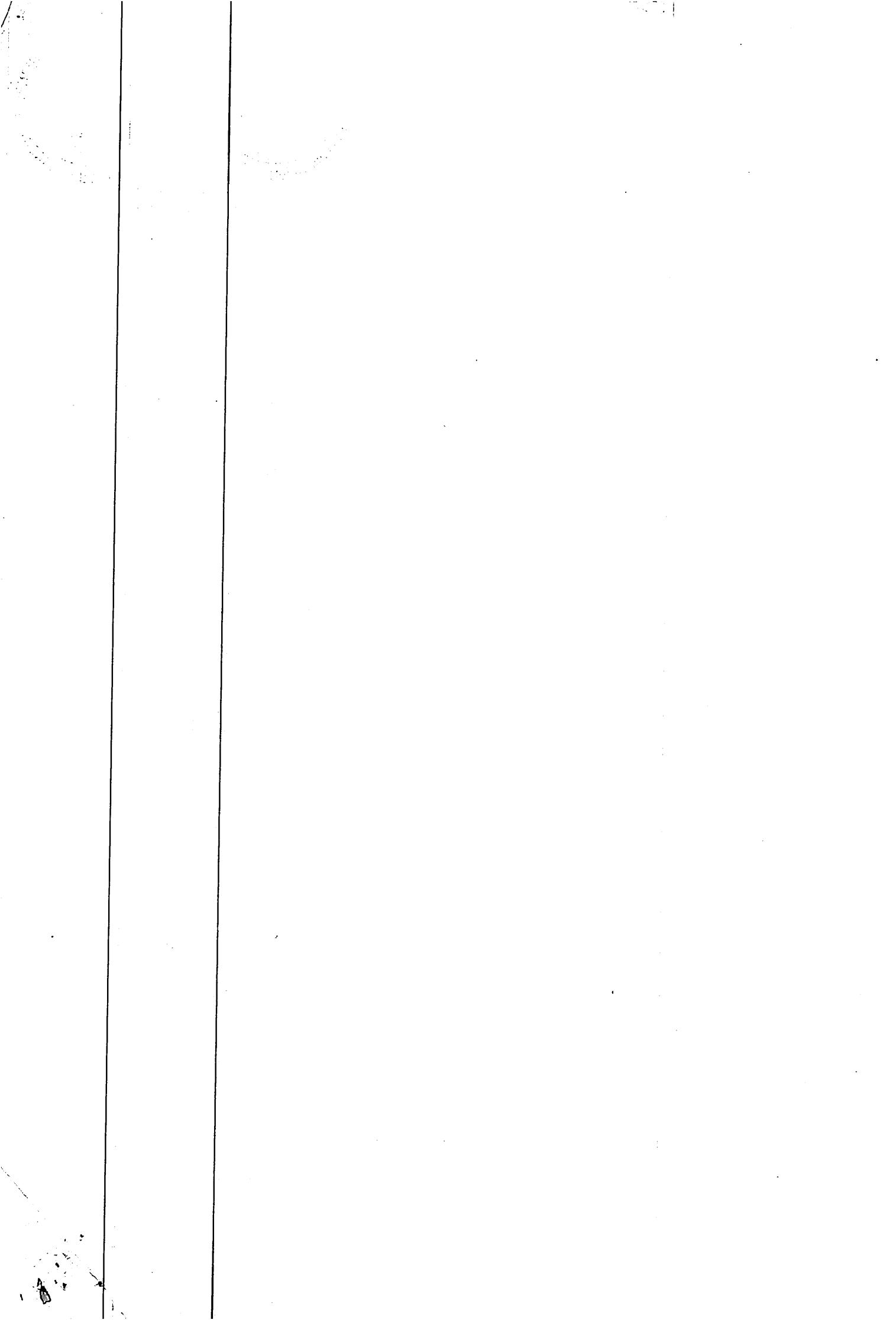
Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 20 février 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 27 février 2019 pour la défenderesse ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;



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

Par exploit du 10 Janvier 2019, madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE a fait servir assignation à madame LATTIER Julie Pascale, d'avoir à comparaître, le 20 Février 2019, devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 1.790.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE expose qu'elle a donné en location à madame LATTIER Julie Pascale, un local sis à Cocody St Jean, face au Commissariat de Police du 8^{ème} arrondissement, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 50.000 F CFA ;

Elle soutient, qu'à compter de Janvier 2017, le loyer mensuel dudit local a été augmenté à la somme de 70.000 F CFA ;

Selon elle, madame LATTIER Julie Pascale ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.790.000 F CFA, correspondant à la période de loyers déterminée comme suit :

- 250.000 F CFA d'Août 2016 à Décembre 2016, à raison d'un loyer mensuel de 50.000 F CFA.
- 1.540.000 F CFA, de Janvier 2017 à Octobre 2018, à raison de 70.000 F CFA le loyer mensuel ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en

demeure de payer par exploit du 06 Novembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle sollicite de la juridiction de céans, la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, son expulsion des lieux loués, outre sa condamnation à lui payer ladite somme de 1.790.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

Madame LATTIER Julie Pascale, non assignée à personne, n'a pas conclu ;

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 ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame LATTIER Julie Pascale n'a pas eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

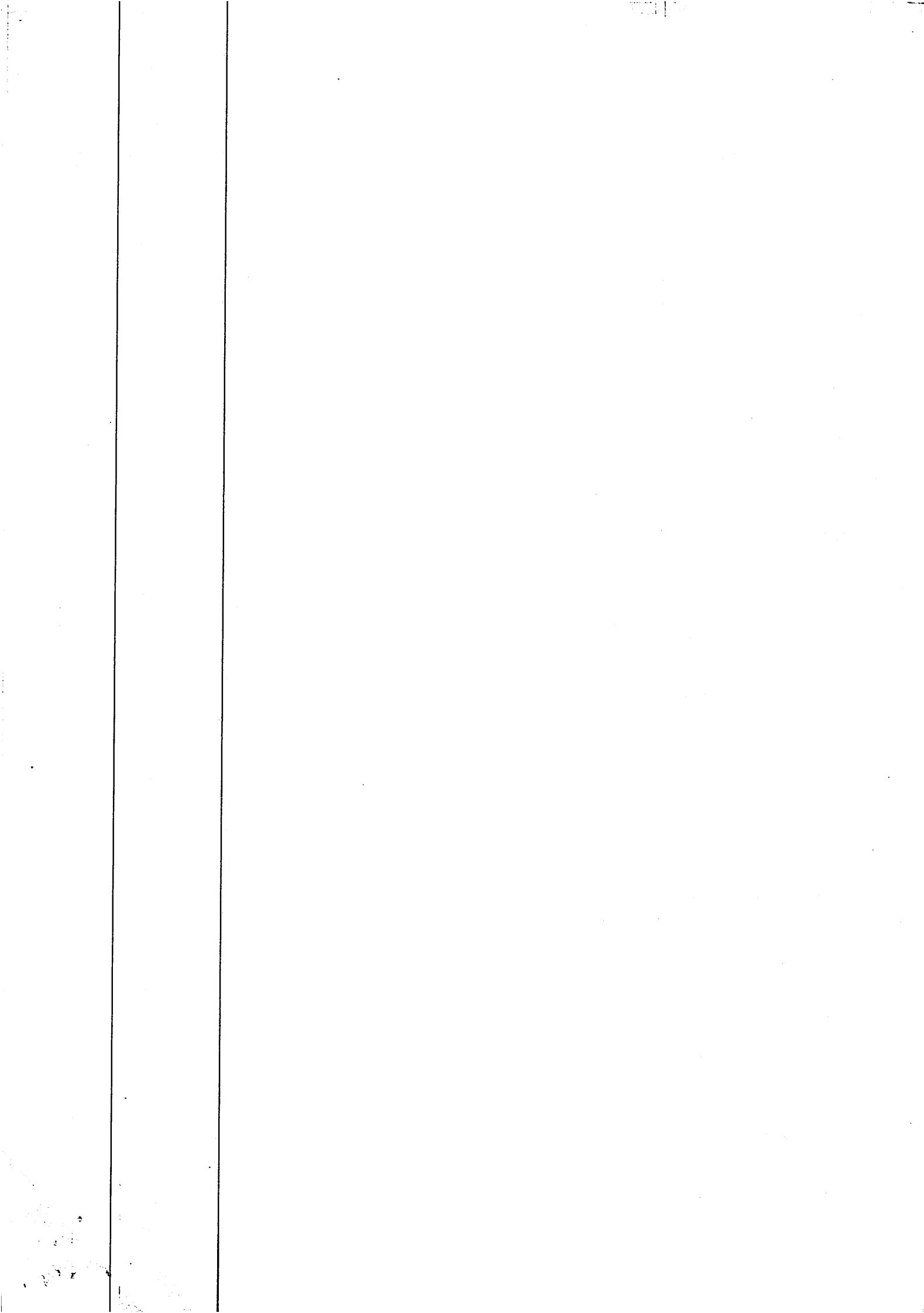
Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent* :

- *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 ;

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.

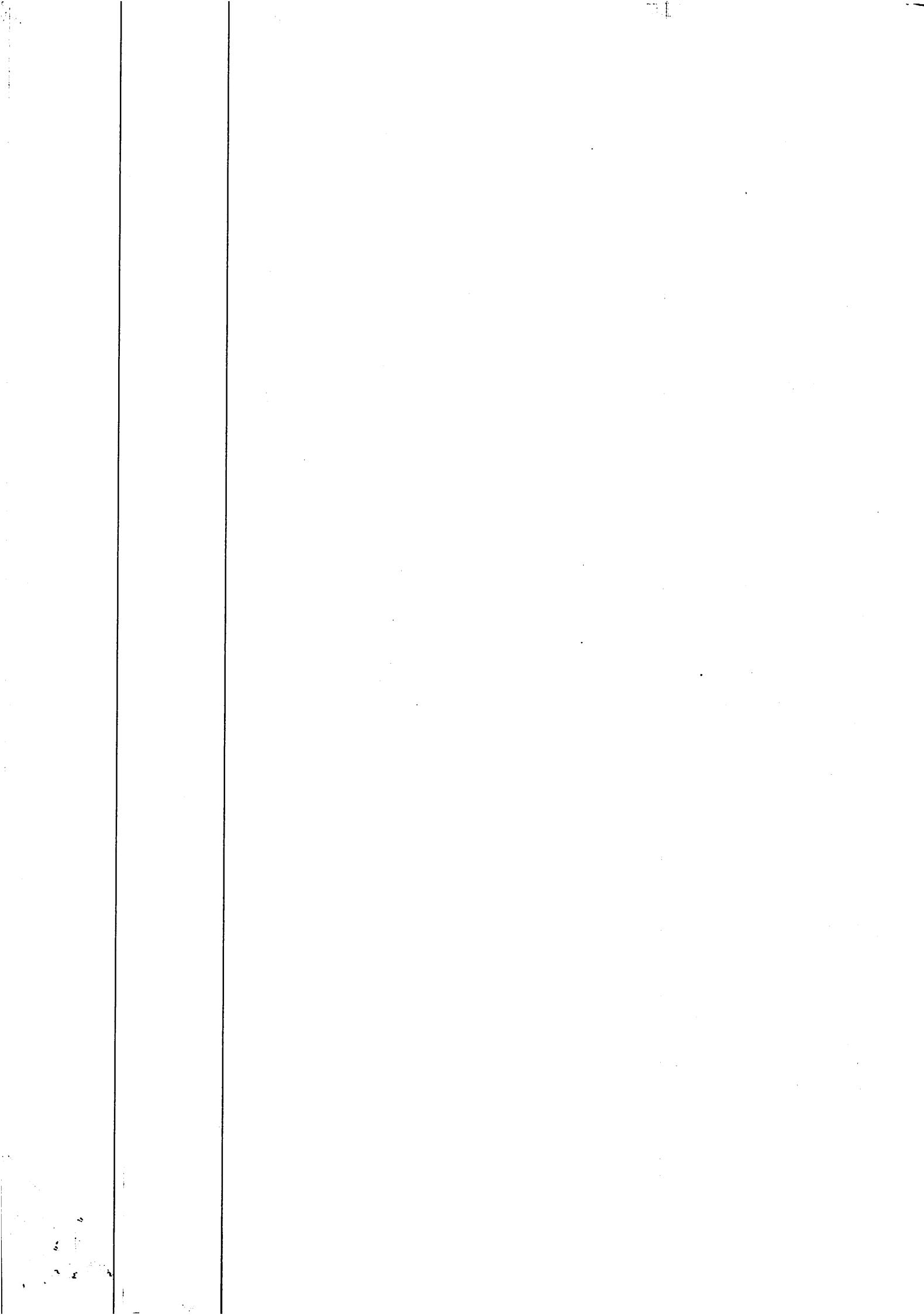
La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux 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 06 Novembre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera



saisie aux fins de résiliation et expulsion, dans le cas où madame LATTIER Julie Pascale ne s'exécutera pas, dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

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

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

Cette demande ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE, sollicite la condamnation de madame LATTIER Julie Pascale, à lui payer la somme de 1.790.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

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.* »

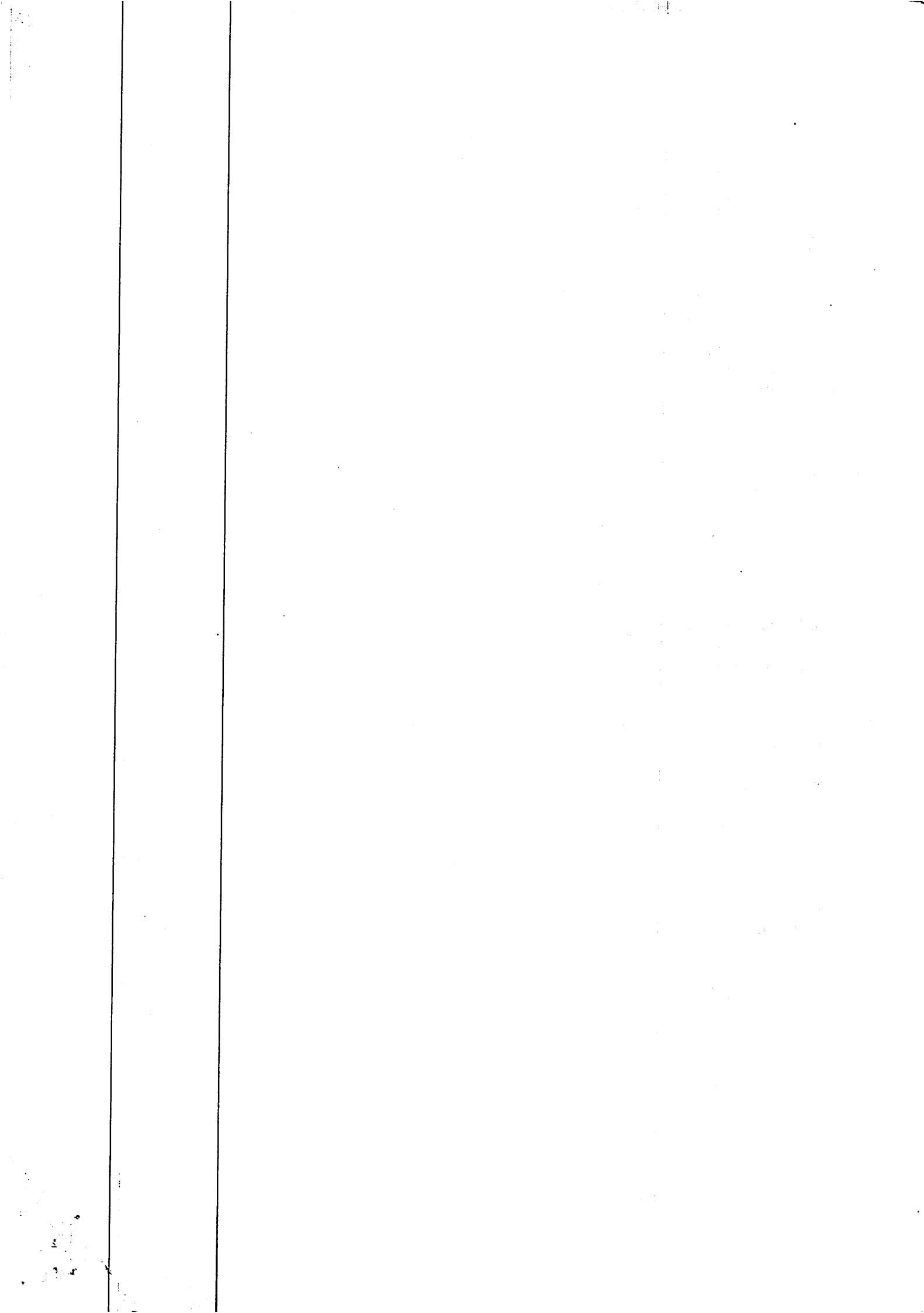
Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

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 n'est pas contesté que madame LATTIER Julie Pascale a pris à bail un local appartenant à madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE, moyennant paiement de la somme de 50.000 FCFA au titre du loyer mensuel ;

Il est non moins constant, qu'au titre de ladite convention, la défenderesse est redevable envers madame AMOA Alloubra Marthe, des arriérés de loyers ;

La demanderesse soutient que le loyer du local loué ayant été augmenté à 70.000 F CFA, madame LATTIER Julie Pascale lui reste devoir la somme totale de 1.790.000 F CFA, soit 250.000 F CFA de la période d'Août 2016 à Décembre 2016 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel et 1.540.000 F CFA de la période de Janvier à Octobre 2018, à raison de 70.000 F CFA le loyer



mensuel ;

Toutefois, madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE ne produit aucune pièce pour attester que loyer du local a subi une augmentation ;

Il y a donc lieu de considérer uniquement le loyer de 50.000 F CFA convenu par les parties de sorte que la défenderesse reste devoir au titre des loyers échus et impayés la somme de 1.350.000 F CFA ;

Aucune pièce du dossier ne permettant d'établir que madame LATTIER Julie Pascale s'est libérée de sa dette, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de dire ce chef de demande partiellement fondé, de condamner la défenderesse à payer à la demanderesse, la somme de 1.350.000 F CFA et de débouter la demanderesse du surplus ;

Sur l'exécution provisoire

Madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que madame LATTIER Julie Pascale a pris en location plusieurs un local appartenant à madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a lieu de dire qu'il y a urgence à ce qu'il paye lesdits loyers et assortir en conséquence, le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

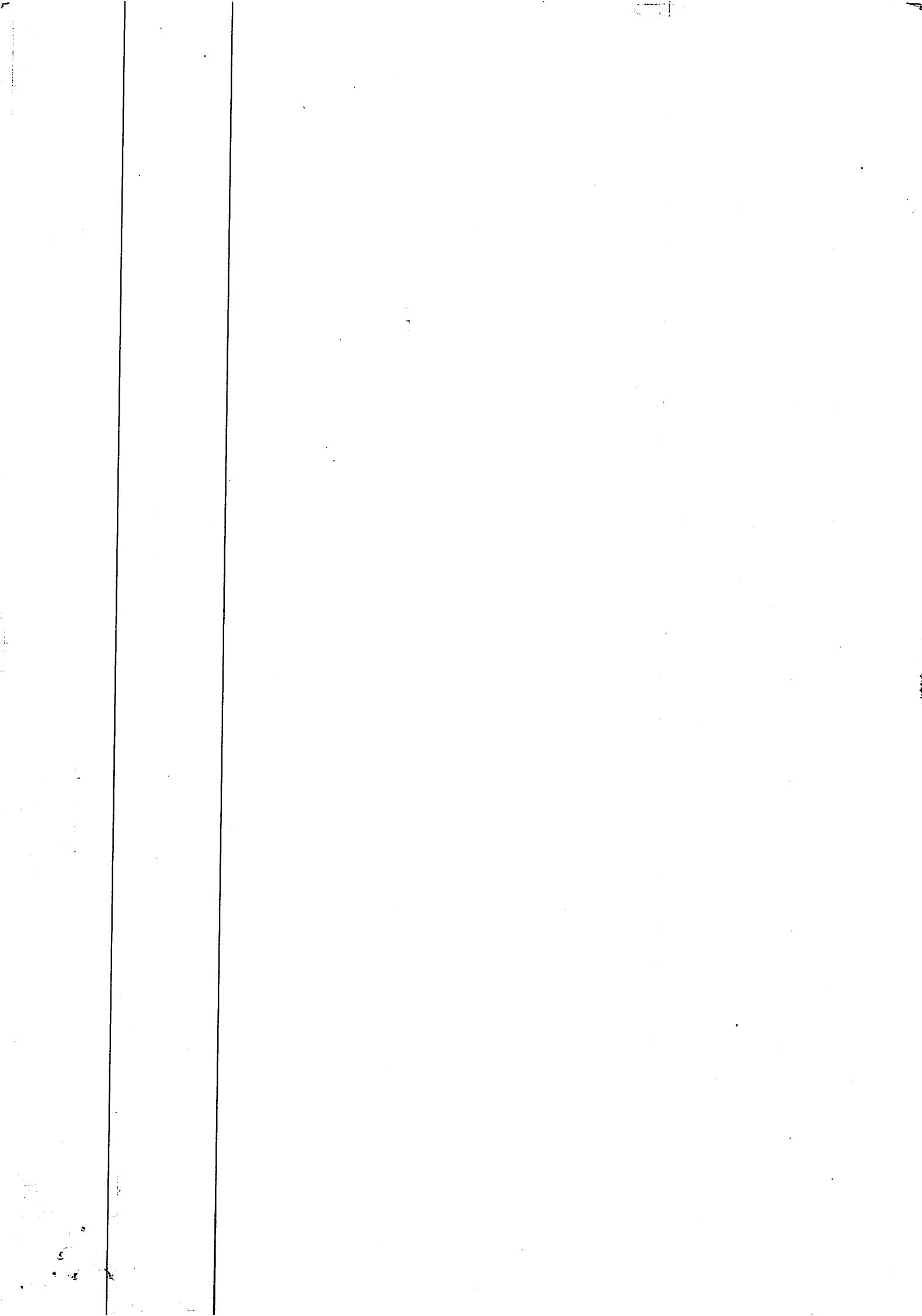
Madame LATTIER Julie Pascale succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 06 Novembre 2018 ;

Déclare en conséquence, irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;



Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit madame AMOA Alloubra Marthe épouse AFFAINIE bien fondée en cette demande ;

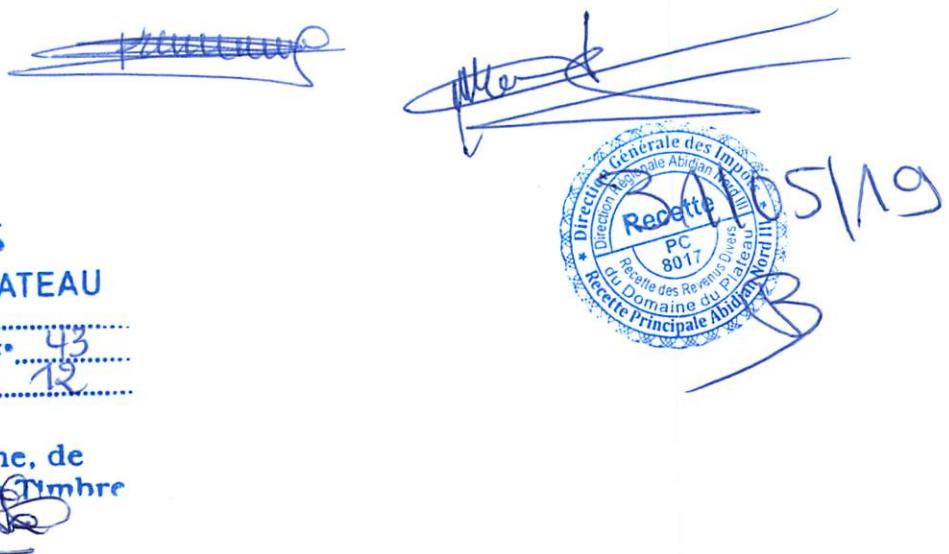
Condamne madame LALLIER Julie Pascale à lui payer la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame LATTIER Julie Pascale aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....06 JUN 2019.....
REGISTRE A.J Vol.....45 F*.....43
N°.....294.....Bord.....344.....12
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
E. [Signature]

ЛЯВІОДІВІСЬКІ
ПІДСІРДНІ
І СПІВЧА
АДМІНІСТРАЦІЯ
ВЕЛИКИЙ ВІК
СІЧНІ
БІКЕСІВІСЬКІ
СІЧНІ