

30.000  
ME

*Appel N° 874 du 09/07/19*

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4222/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE  
DU 10/04/2019

Affaire :

Madame ANAYE DESIREE née  
MAFO

(Maître N'GUESSAN  
CHARLOTTE)

C/

LA SOCIETE GROUPE  
ECOLE SUPERIEURE  
TECHNIQUE ET  
COMMERCIALE-CENTRE  
SUPERIEUR TECHNIQUE ET  
COMMERCIAL dite ESTC-CSTS

(Maître COMA AMINATA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent pour statuer sur le délai de grâce au profit de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déclare irrecevable la demande de délai conventionnel sur le fondement de l'article 1184 du code civil sollicitée par la défenderesse ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure ;

Déclare recevable l'action de madame ANAYE DESIREE née MAFO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société ESCT-CSTC du local qu'elle occupe sis à Yopougon Attié 9<sup>e</sup> tranche, tant de sa personne, de ses biens que de tout

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

**Madame ANAYE DESIREE née MAFO**, née le 02 Octobre 1960 à Djelem-Mbou/Cameroun, de nationalité ivoirienne, Psychologue, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux les perles, 04 BP 1712 Abidjan 04, propriétaire immobilier ; pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître N'GUESSAN CHARLOTTE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux Vallon, Impasse après BURIDA, Tel : 22 41 79 46 / 07 75 66 15 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**La Société Groupe Ecole Supérieure Technique et Commerciale-Centre Supérieur Technique et Commercial dite ESTC-CSTS**, au capital social de 1.000.000FCFA, RCCM CI-ABJ-2015-M-28833, Compte Contribuable : 0171847A, 01 BP 10171 Abidjan 01, représentée par Monsieur DIBY GNAHOUA JOSEPH , Gérant-Fondateur-Gérant, ayant son siège social à Yopougon Attié, 9<sup>e</sup> Tranche Toits Rouges, 01 BP 1017 Abidjan 01 ;

Ayant pour conseil Maître COMA AMINATA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, derrière SOCOCE cité SIDEKI Villa n°170, 01 BP 8288 Abidjan 01, Tel : 22 41 9171 / 22 41 91 89 ;

Défenderesse;

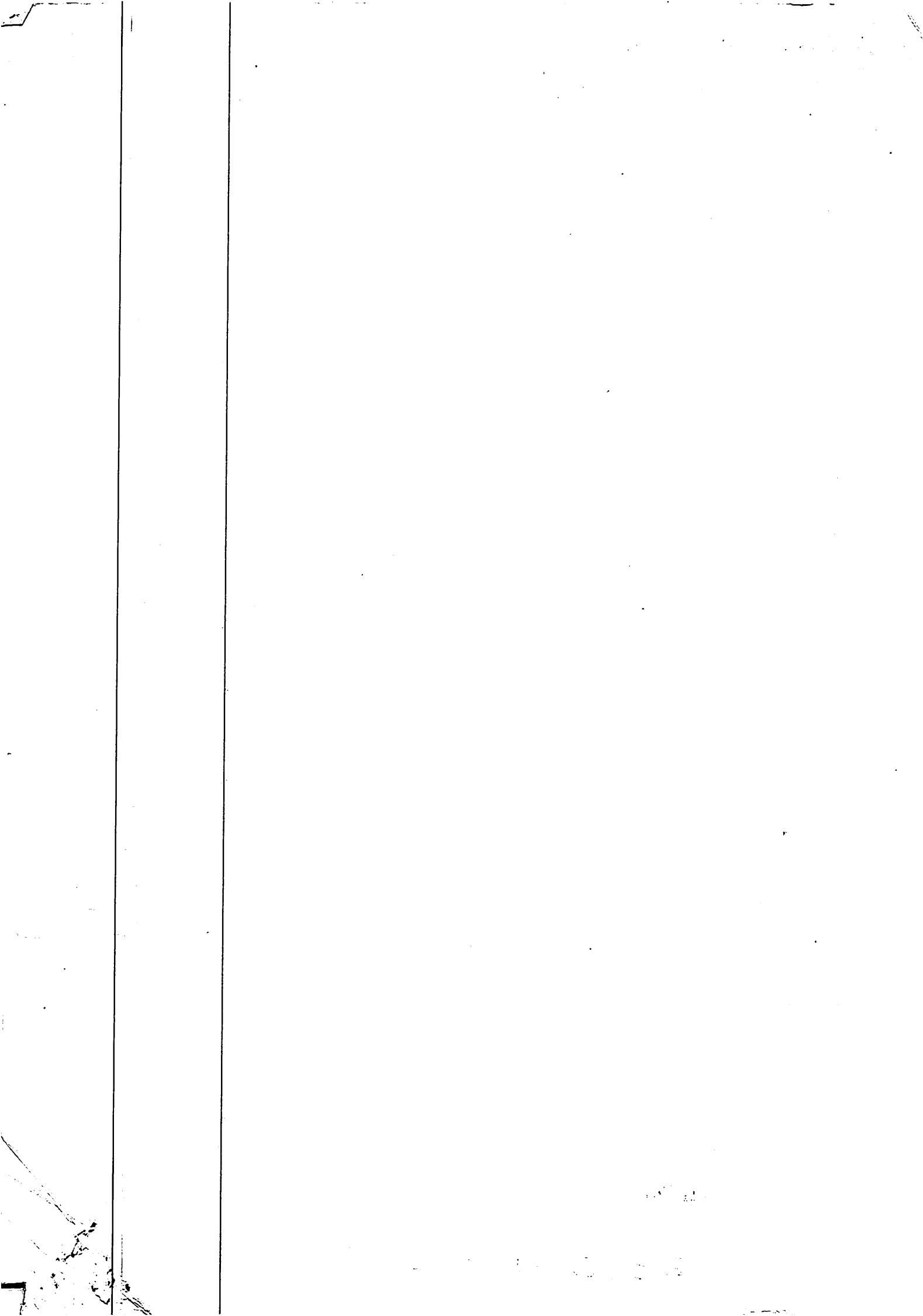
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018, la cause a été appelée à cette date;

*200619*

1

*cam 11 cam*



occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame ANAYE DESIREE née MAFO la somme de 8.900.000 FCFA, soit :

-3.620.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de mai 2017 à août 2018 ;

-5.280.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés et pénalité de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

Déboute madame ANAYE DESIREE du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la défenderesse aux **LE TRIBUNAL**, dépens de l'instance.

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 23 janvier 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé 03 mars 2019 pour des observations sur l'incompétence du Tribunal à connaître de la demande de délai de grâce ;

A ladite audience, la cause a été de nouveau mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

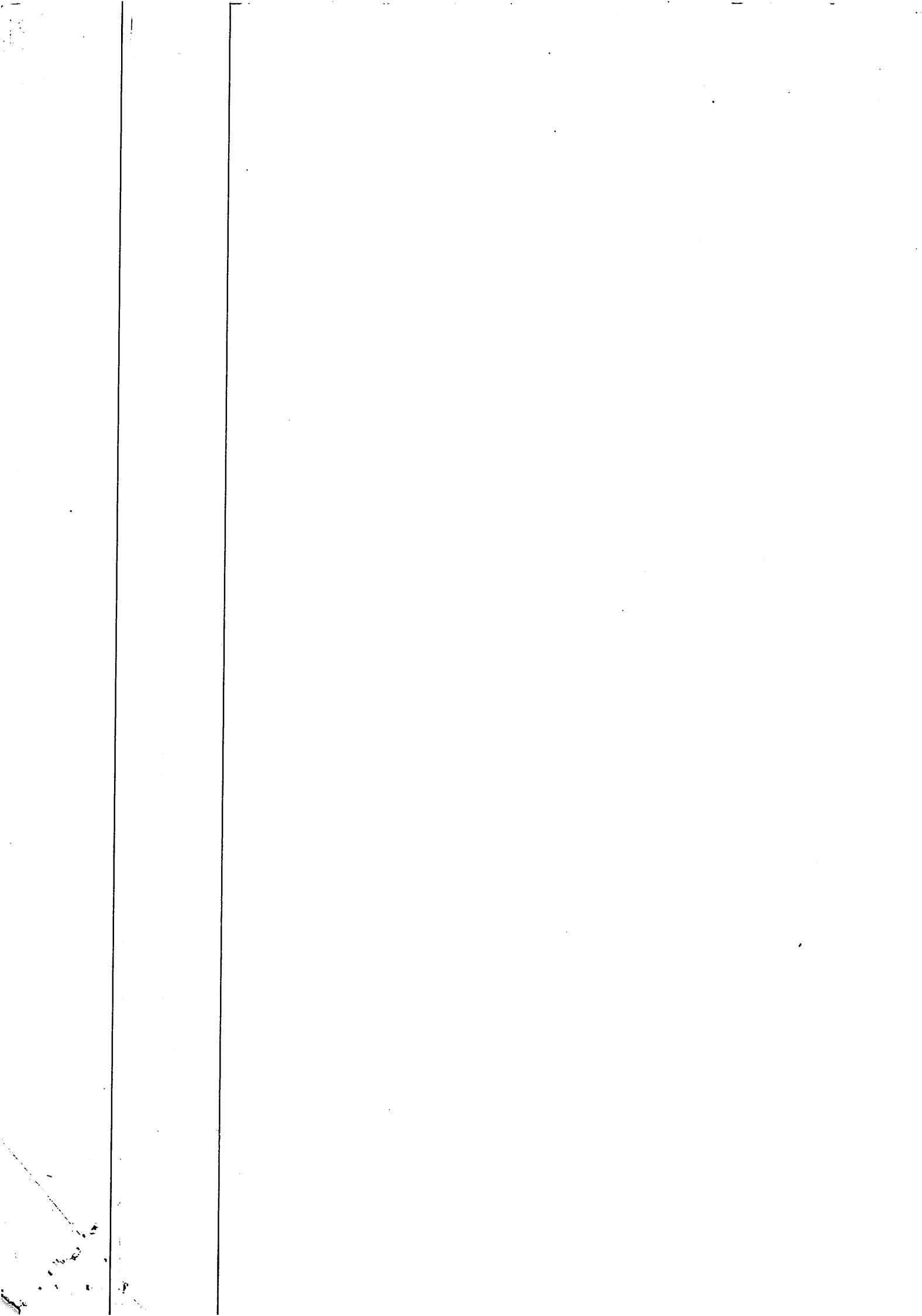
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 05 décembre 2018, madame ANAYE DESIREE née MAFO a fait servir assignation à la société ESCT-CSTC d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de la société ESCT-CSTC du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- condamner la société ESCT-CSTC à lui payer la somme de 13.540.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés de la période de mai 2017 à août 2018 et aux loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, madame ANAYE DESIREE expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel à la défenderesse, un local, sis à Yopougon Attié 9<sup>e</sup> tranche, moyennant un loyer mensuel de 1.200.000 F CFA plus 100.000 FCFA au titre de l'occupation du sol payable d'avance au plus tard le 05 de chaque mois avec une pénalité de 10 % passé ce délai ;



Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 13.540.000 FCFA, soit :

- 6.620.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés, intérêts de retard et droit d'occupation du sol de mai 2017 à août 2018, et,
- 6.720.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés, intérêts de retard et droit d'occupation du sol de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

Elle explique qu'en dépit de ses nombreuses réclamations et de la mise en demeure en date du 05 octobre 2018 qu'elle lui a servie, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Elle précise que le gérant de la société ESCT-CSTC qui détient le cachet de l'établissement n'étant pas présent le jour de la signification de la mise en demeure, ledit exploit a été servi à monsieur KOUAME Fidèle, le responsable de la scolarité qui l'a certainement remise au gérant de la société ESCT-CSTC ;

Elle soutient que le maintien de la défenderesse dans son local lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;

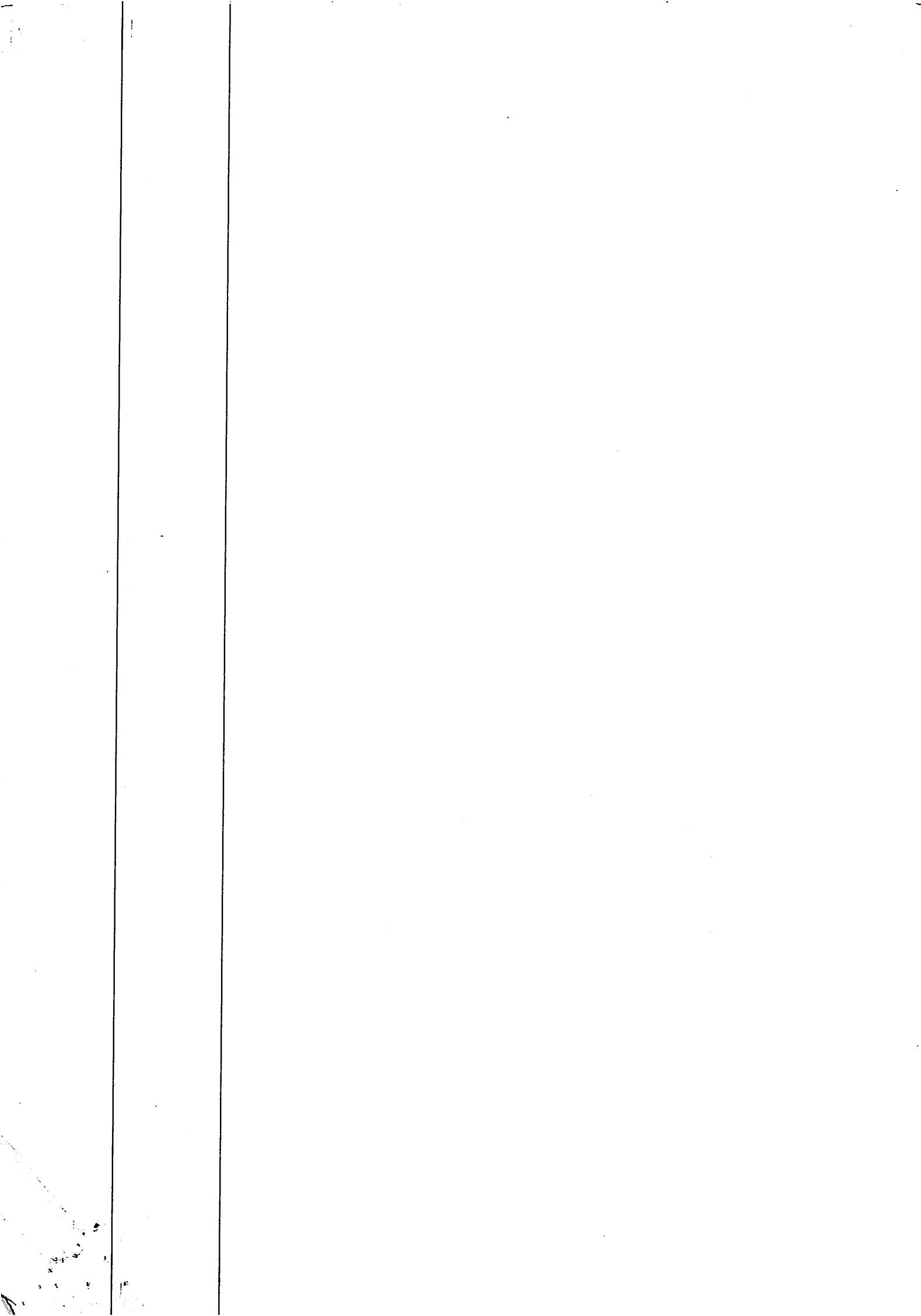
C'est pourquoi, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société ESCT-CSTC du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de condamner la société ESCT-CSTC à lui payer la somme de 13.540.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés de la période de mai 2017 à août 2018 et aux loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

En réplique, la défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour défaut de mise en demeure ;

Elle fait savoir que, conformément à l'article 255 du code de procédure civile, commerciale et administrative, s'agissant de la remise des exploits, en ce qui concerne les personnes morales, elles sont valablement notifiées en leur siège social en la personne du chef de service ;

Toutefois, selon elle, le destinataire de l'acte doit y apposer le cachet de la société permettant de vérifier la réception effective ou à tout le moins en cas de contestation, l'huissier doit indiquer les réponses à son interpellation de voir apposer le cachet de la société destinataire ;

Elle explique qu'elle n'a pas eu connaissance de la mise en demeure, la



preuve, le dit exploit n'est pas revêtu de son cachet et ne contient pas à les réponses à l'interpellation de l'huissier de voir apposer le cachet ;

Elle en déduit que l'acte lui est inopposable ;

Au fond, elle explique qu'elle a érigé à ses propres frais deux salles de classes supplémentaires au sein de l'école avec l'autorisation de la bailleresse et qu'ils n'ont jamais convenu d'un loyer mensuel supplémentaire de 100.000 FCFA au titre de l'occupation du sol ;

Elle relève qu'elle a effectué un acompte de 17.500.000 FCFA et reste devoir en définitive la somme de 8.900.000 FCFA à sa bailleresse, soit 6.500.000 FCFA en principal et 2.400.000 FCFA au tire des pénalités de retard de la période de mai 2017 à décembre 2018 ;

En outre, elle demande un délai de grâce de 03 mois au motif qu'elle est de bonne foi puisqu'en dépit du fait que l'Etat n'a pas encore payé la scolarité des élèves affectés, elle a fait un acompte considérable sur les loyers dus et que la résiliation du bail et l'expulsion des élèves en pleine année scolaire va leur porter préjudice ;

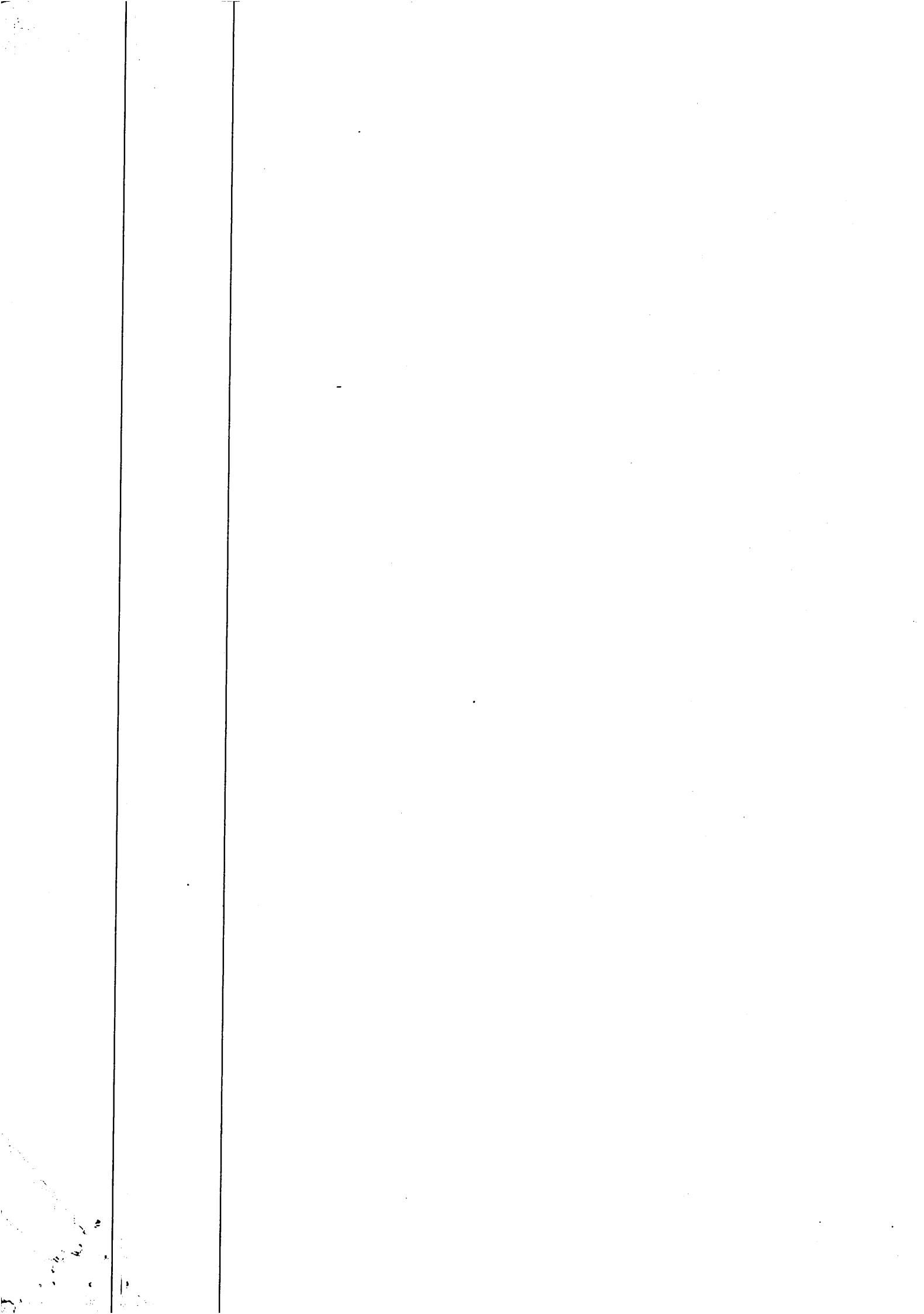
A l'audience du 27 février 2019, le Tribunal a soulevé d'office son incompétence à connaître de la demande de délai de grâce formulée par la société ESTC-CSTC au profit du juge de l'exécution et a provoqué les observations des parties sur cette exception ;

En réaction, la demanderesse a relevé qu'il ressort de l'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement Simplifié et des voies d'exécution que seul la juridiction de l'exécution est compétente pour connaître des demandes de délai de grâce et que c'est cette jurisprudence qui a été toujours adoptée par le tribunal de commerce ;

En réplique, la société ESTC-CSTC, se fondant sur l'article 1244 du code civil a fait savoir qu'aussi longtemps qu'une mesure d'exécution forcée, au sens de l'acte uniforme relatif aux voies d'exécutions, n'a pas été entreprise comme c'est le cas en l'espèce, le juge du fond est compétent pour accorder un délai de grâce au débiteur en vue de s'acquitter de sa dette ;

En outre, elle a demandé au tribunal, au cas où il ne retient pas sa compétence à lui accorder un délai de grâce, de lui accorder, conformément à l'article 1184 du civil sus invoqué un délai modéré pour s'acquitter de sa dette en tenant nécessairement compte des besoins de madame ANAYE Désirée mais également des difficultés qu'elle rencontre et de l'impact social que pourra occasionner une décision d'expulsion ;

## **DES MOTIFS**



## **EN LA FORME**

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

La défenderesse a comparu et a fait valoir ses moyens de défense ;

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 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 les lie, l'expulsion de la société ESCT-CSTC du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de 13.540.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés de la période de mai 2017 à août 2018 et aux loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

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

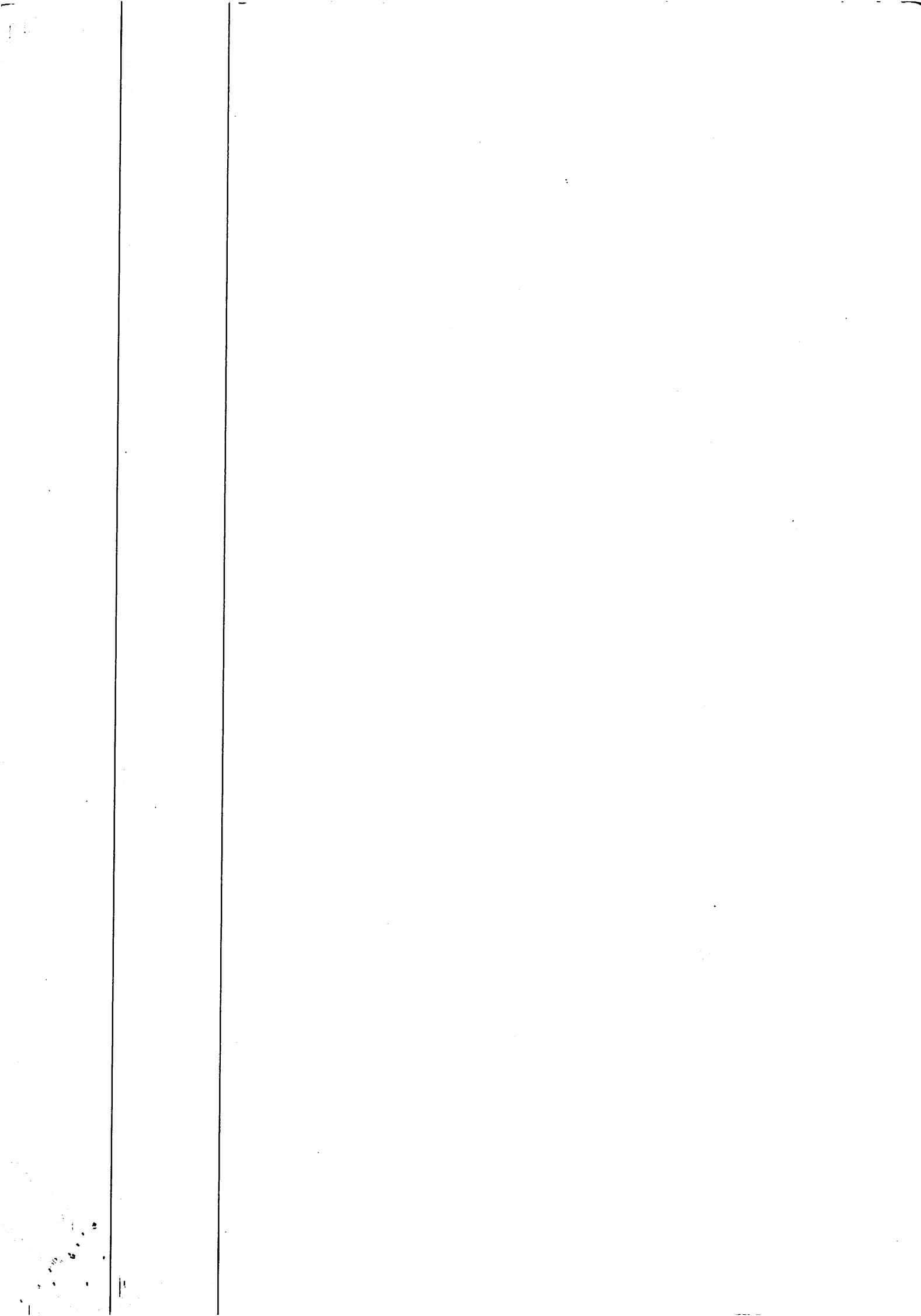
### **Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de la défenderesse**

Se fondant sur les dispositions de l'article 1244 du code civil, la société GROUPE ESCT-CSTC sollicite reconventionnellement un délai de grâce de 03 mois pour s'acquitter de sa dette ;

Elle fait valoir qu'aucune mesure d'exécution forcée n'ayant été entreprise en l'espèce, le juge du fond est compétent pour accorder un délai de grâce au débiteur en vue de s'acquitter de sa dette ;

La demanderesse s'y oppose au motif que selon la jurisprudence constante du tribunal de commerce, seule la juridiction de l'exécution est compétente pour connaître des demandes de délai de grâce ;

En matière de bail à usage professionnel, la demande de délai de grâce



ne peut valablement reposer que sur les dispositions de l'acte uniforme OHADA qui régissent cette matière et non, sur les dispositions du code civil en raison de la supériorité de l'acte uniforme sur le droit interne ;

En l'espèce, il est constant, que la présente demande aux fins de délai de grâce, est portée devant par la société GROUPE ESCT CSTC, non pas devant le Président du Tribunal statuant en matière d'exécution, mais plutôt, devant la juridiction de céans statuant en collégialité ;

Or, conformément 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 tenue 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 cambiaires, 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. » ;*

L'article 49 du même acte uniforme, quant à lui, dispose : « *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 ;

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 ;

Il en résulte que la juridiction compétente pour ordonner un délai de grâce relativement à une dette de loyers, est le Président du Tribunal statuant en matière d'exécution, et non la juridiction statuant en formation collégiale ;

Il sied dès lors, de se déclarer incomptént pour connaitre de ladite demande au profit du juge de l'exécution dudit Tribunal de commerce ;

### **Sur la recevabilité de la demande de délai conventionnel**

La société ESCT-CSTC prie le tribunal de lui accorder des délais modérés pour s'acquitter de sa dette sur le fondement de l'article 1184 du code civil précité ;

L'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *Jusqu'à l'ordonnance de clôture, le demandeur peut toujours se désister de son action ou de l'instance, sous réserve de l'acceptation des autres parties.* »

*Les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire.*

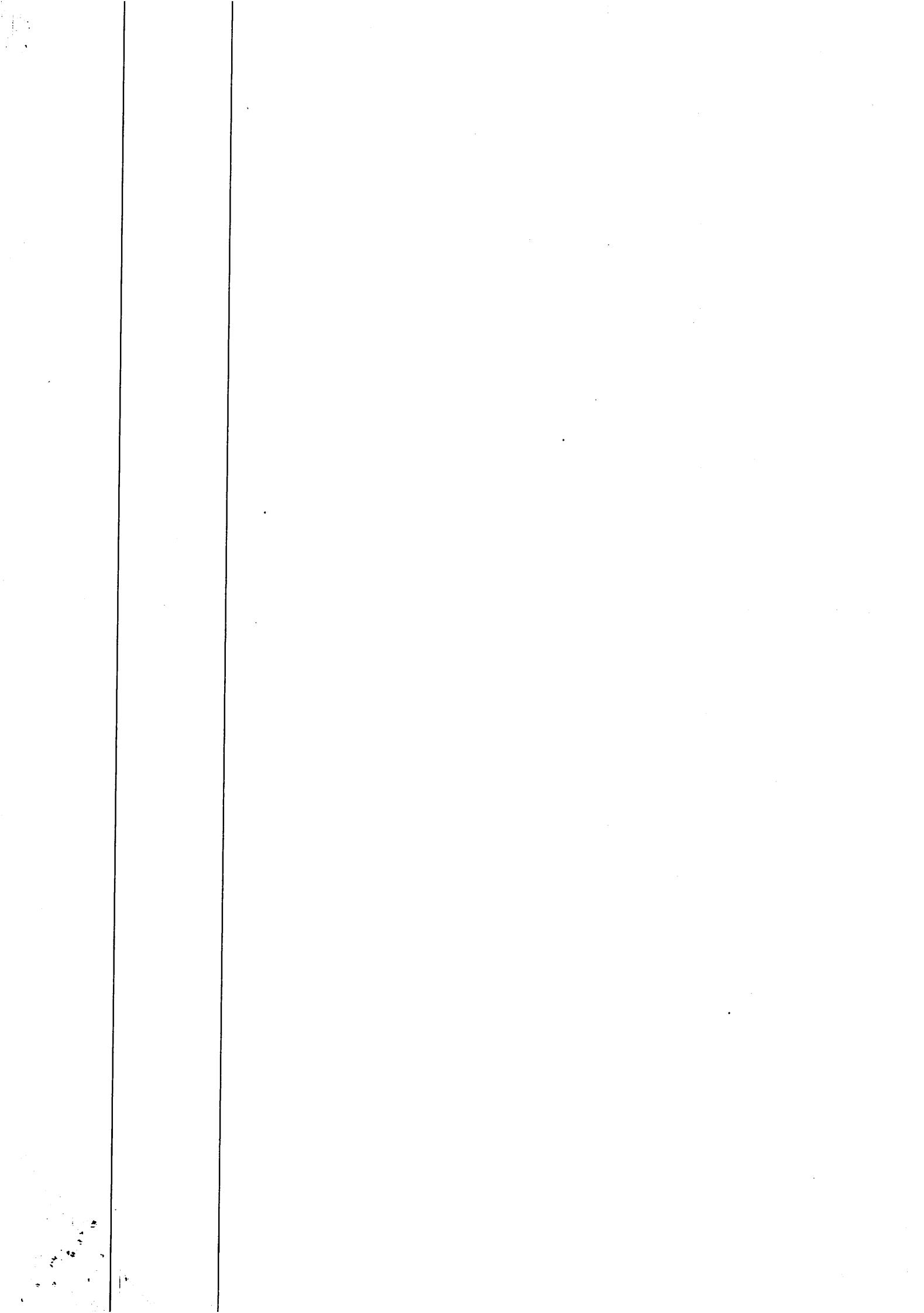
*Après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion, à l'exception de celles aux fins de désistement, ne pourront être déposées, ni aucune pièce communiquée ou produite aux débats, à peine d'irrecevabilité desdites conclusions ou pièce prononcée d'office par le Tribunal.*

*Celui-ci pourra toutefois, par décision motivée, non susceptible de recours, admettre aux débats lesdites conclusions ou pièce si un fait nouveau de nature à influer sur la décision est survenu depuis ladite ordonnance, ou si un fait, survenu antérieurement, n'a pu être invoqué pour des raisons indépendantes de la volonté des parties et jugées valables.*

*Le Tribunal pourra également, sans modifier ni l'objet, ni la cause de la demande, inviter oralement ou par écrit, les parties à fournir, dans un délai fixé, les explications de droit ou de fait, nécessaires à la solution du litige. Aucun moyen, même d'ordre public, non soulevé par les parties, ne pourra être examiné sans que celles-ci aient été appelées à présenter leurs observations à cet égard.*

*Peuvent également être retenues postérieurement à l'ordonnance de clôture, les conclusions relatives aux loyers, arrérages, intérêts et autres accessoires échus et aux débours faits depuis ladite ordonnance dont le décompte ne fait pas l'objet contestation sérieuse » ;*

Il ressort donc de cet article qu'après la clôture de l'instruction



aucune demande nouvelle ne peut être reçue par le tribunal ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier que la clôture de l'instruction est intervenue le 23 janvier 2019,

Or, la demande de la société ESCT CSTC a été formulée dans ses observations du 05 mars 2019, soit 40 jours après la clôture de l'instruction ;

Dans ces conditions il y a lieu de déclarer irrecevable ce chef de demande de La société ESCT-CSTC ;

**Sur la fin de non-recevoir de l'action en résiliation et en expulsion**

La défenderesse explique qu'elle n'a pas eu connaissance de la mise en demeure de sorte que l'action en résiliation et expulsion doit être déclarée irrecevable pour défaut de mise en demeure ;

La défenderesse s'y oppose au motif que la défenderesse a bien eu connaissance dudit acte ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.*

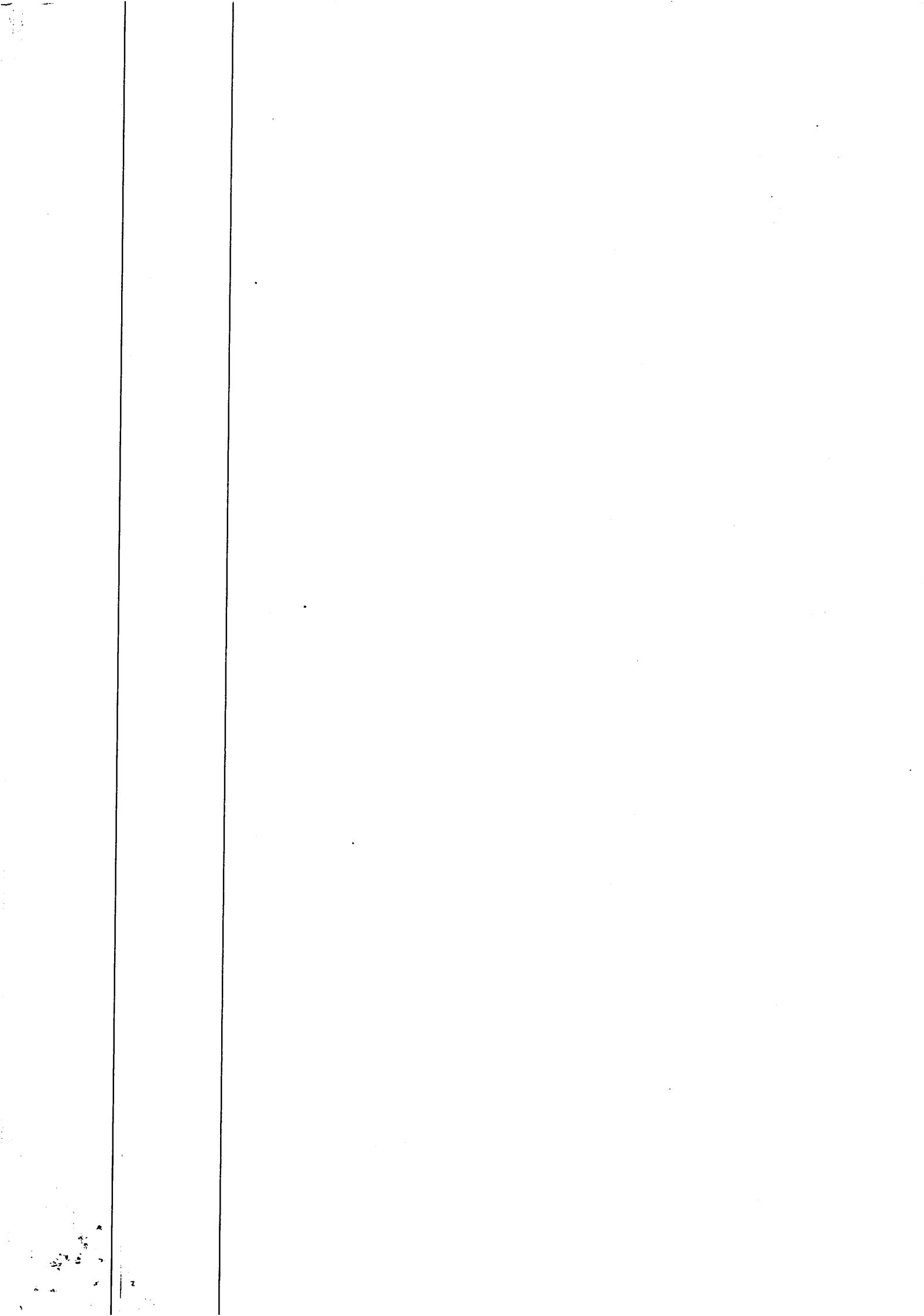
*A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail 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.» ;*

Il résulte de cette disposition que le demandeur doit s'assurer que l'huissier instrumentaire a fait toutes les diligences nécessaires pour porter à la connaissance de son locataire la mise en demeure ;

En l'espèce, la défenderesse fait valoir qu'elle n'a pas eu connaissance de la mise en demeure produite au dossier ;



Toutefois, le tribunal constate à l'examen de l'exploit de mise en demeure en date du 05 octobre 2018 que l'huissier instrumentaire s'est rendu au siège social de la société ESCT CSTC où il a délaissé l'acte à monsieur KOUAME Fidèle, le responsable de la scolarité de ladite école qui a apposé sa signature sur ledit exploit ;

Suivant la jurisprudence constante, la signification au siège social de la personne morale est régulière, lorsque l'acte concerné est délaissé au représentant légal de la société, à un fondé de pouvoir ou à toute personne habilitée à le recevoir notamment un salarié ;

En l'espèce, la mise en demeure ayant été signifiée au responsable de la scolarité de la société ESCT-CSTC qui est son préposé, et celle-ci, n'en rapportant pas la preuve contraire, ladite signification est régulière et lui est opposable ;

Il y a donc lieu de rejeter cette fin de non-recevoir ;

L'action de madame ANAYE Désirée née MAFO ayant été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur le paiement des loyers échus et impayés**

La demanderesse sollicite la condamnation de la société ESCT CSTC à lui payer la somme de 13.540.000 FCFA, soit :

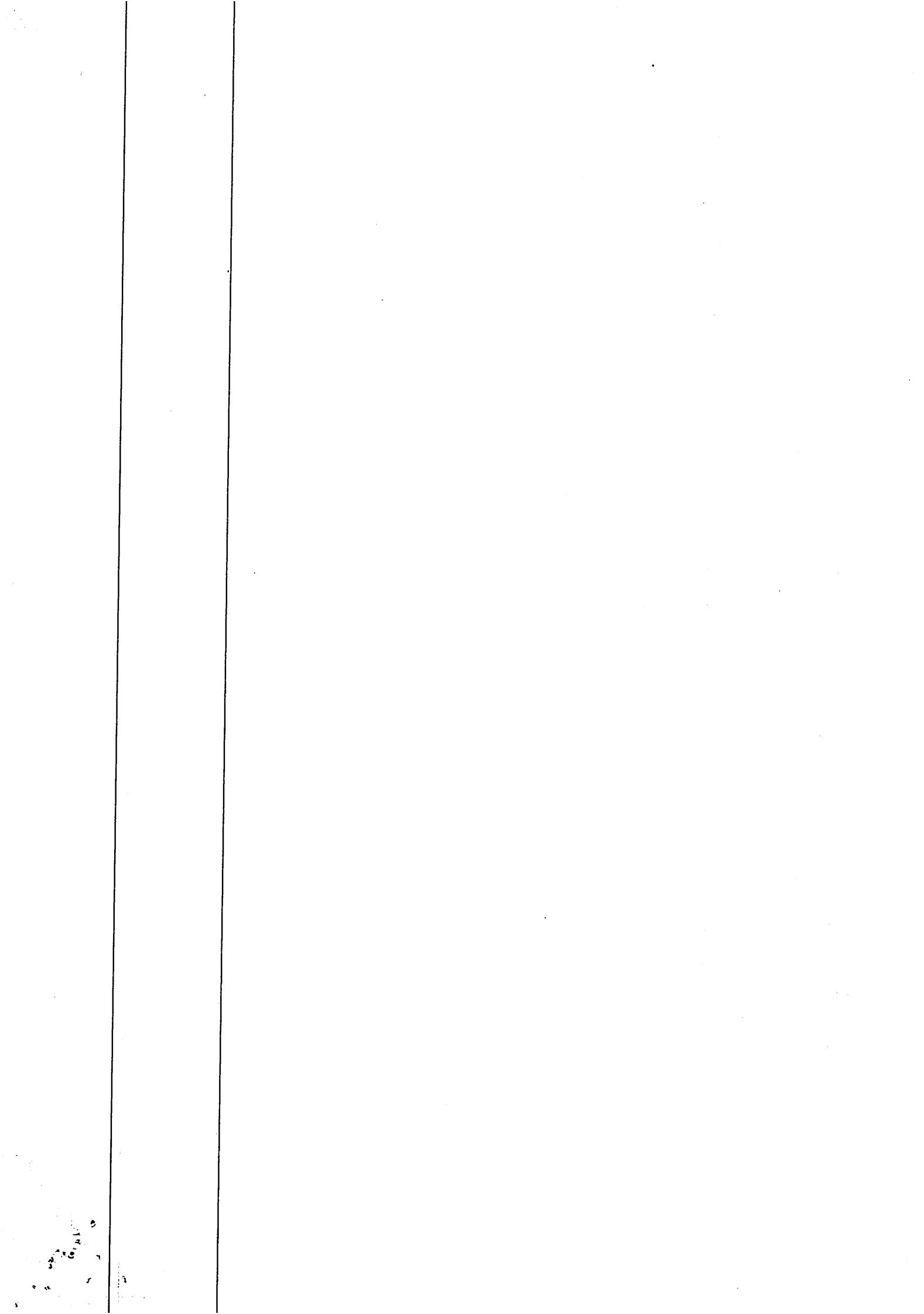
-6.620.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés, intérêts de retard et droit d'occupation du sol de mai 2017 à août 2018 ;

-6.720.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés intérêts de retard et droit d'occupation du sol de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

Celle-ci s'y oppose au motif qu'elle reste devoir seulement la somme de 8.900.000 FCFA au titre des loyers réclamés ;

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier, que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir la somme de 8.900.000 FCFA, soit :

-3.620.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de mai 2017 à août 2018 ;

-5.280.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés et pénalité de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

La demanderesse explique qu'en plus du loyer mensuel de 200.000 FCFA, la défenderesse doit s'acquitter d'un loyer mensuel de 100.000 FCFA au titre de l'occupation du sol ;

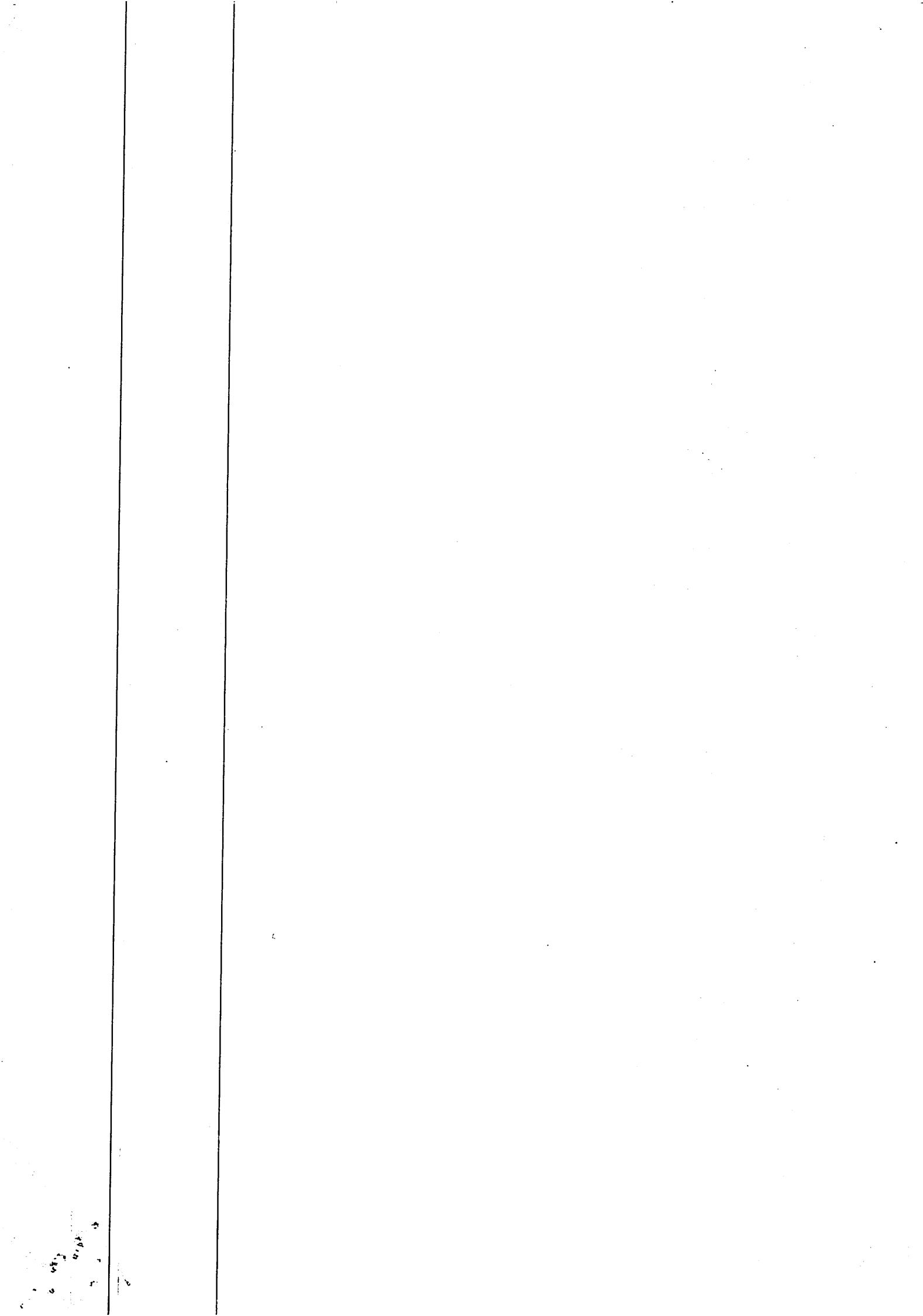
Toutefois, madame ANAYE DESIRE ne rapporte pas la preuve que les parties ont convenu dans leur contrat ou dans un autre acte, qu'en plus du loyer du local loué, la défenderesse devait payer un loyer pour l'occupation du sol ;

Dans ces conditions, les pièces du dossier notamment les chèques produits aux débats réceptionnés par la demanderesse établissant que la société ESTC-CSTC a fait un acompte de 17.000.000 F CFA sur les loyers de la période réclamée, il y a lieu de la condamner à payer à la demanderesse la somme de 8.900.000 FCFA au titre des loyers, reliquats de loyers et intérêts de retard échus et impayés de la période de mai 2017 à décembre 2018 et débouter la demanderesse du surplus de sa demande ;

### **Sur la résiliation du bail et l'expulsion**

La demanderesse 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 tout occupant 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 jugé que la société ESCT CSTC reste devoir à la demanderesse la somme de 8.900.000 francs CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail que la demanderesse lui a adressée, en date du 05 octobre 2018, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire prévue à l'article 18 du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la société ESCT CSTC du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

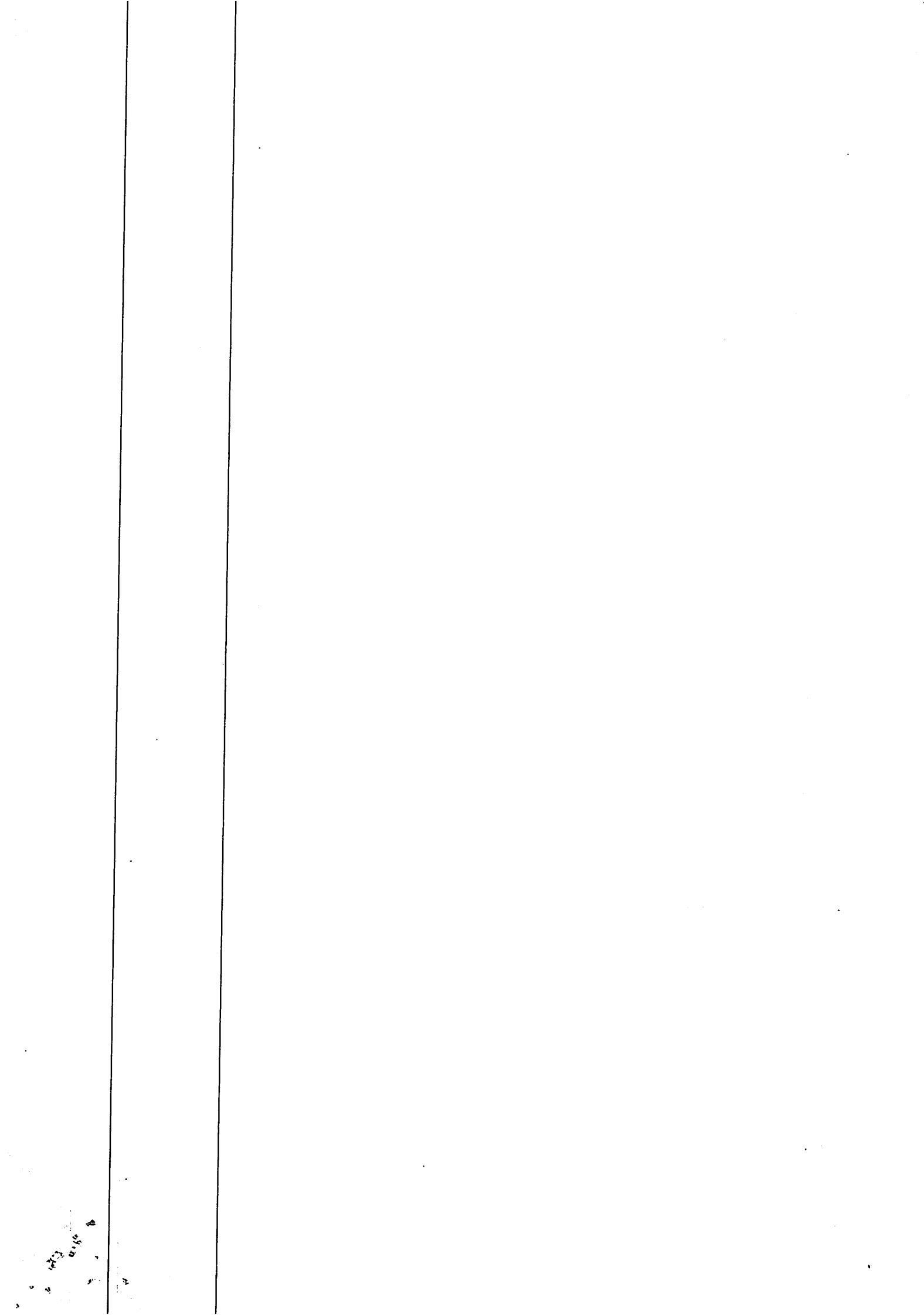
### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 toute voie 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 statuer sur le délai de grâce au profit de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déclare irrecevable la demande de délai conventionnel sur le fondement de l'article 1184 du code civil sollicitée par la défenderesse ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure ;

Déclare recevable l'action de madame ANAYE DESIREE née MAFO ;

L'y dit partiellement fondée ;

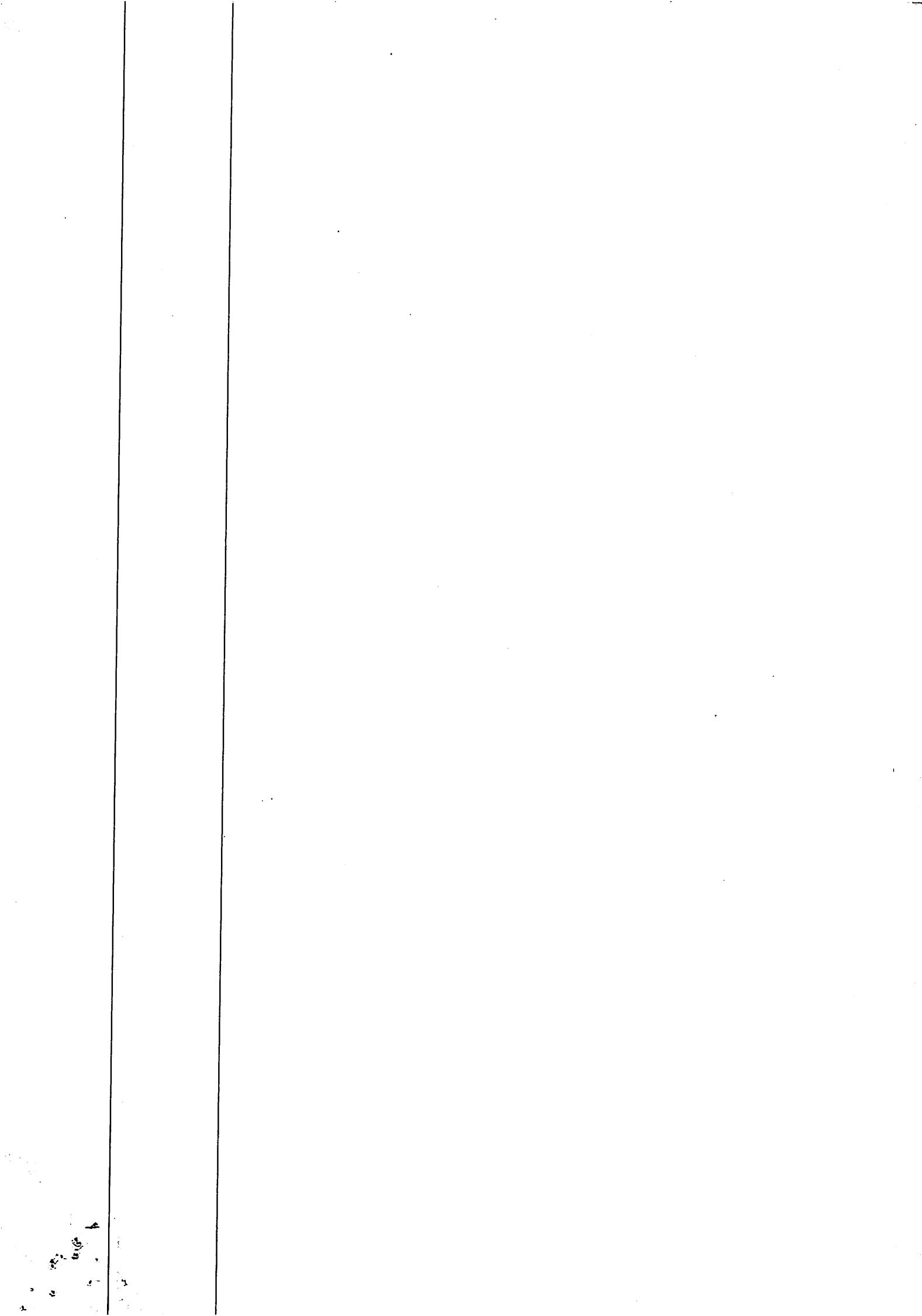
Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société ESCT-CSTC du local qu'elle occupe sis à Yopougon Attié 9<sup>e</sup> tranche, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame ANAYE DESIREE née MAFO la somme de 8.900.000 FCFA, soit :

-3.620.000 FCFA correspondant aux reliquats de loyers échus et impayés et pénalités de retard de la période de mai 2017 à août 2018 ;

-5.280.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés et pénalité



de retard de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

Déboute madame ANAYE DESIREE du surplus de ses prétentions ;

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 SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

133 500



$1.5\% \times 8900.000 = 133.500$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 22 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N° ..... 229 Bord.....

DEBET : Cent trente trois mille cinq cent francs

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

EDUCACIÓN SUPERIOR DE MEXICO  
DEPARTAMENTO DE INVESTIGACIONES  
ESTADÍSTICAS Y ESTIMACIONES  
INVESTIGACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN  
ESTIMACIONES DE LA DISTRIBUCIÓN  
ESTIMACIONES DE LA DISTRIBUCIÓN  
ESTIMACIONES DE LA DISTRIBUCIÓN  
ESTIMACIONES DE LA DISTRIBUCIÓN

