

appel N° 238 du 24 102 Hg
30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3063/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

Madame KONE NIOSSIOLO AGNES
épouse M'LANHORO

(SCPA JURISFORTIS)

c/

Madame BONI HORTENSE épouse
KOUAME

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame KONE
Niessolo Agnès épouse M'LANHORO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du
05 Décembre 2013 liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de
madame BONI Hortense épouse KOUAME
du local sis à Cocody Angré qu'elle occupe
tant de sa personne, de ses biens, que de tout
occupant de son chef ;

La débute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne madame BONI Hortense épouse
KOUAME aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,

Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO
épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE,
EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

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

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

Madame KONE NIOSSIOLO AGNES épouse
M'LANHORO, née en 1952 à Katiola, de nationalité
ivoirienne, propriétaire immobilier, domiciliée à Abidjan
Cocody, 08 BP 1540 Abidjan 08 ;

Ayant élu domicile en la SCPA JURISFORTIS, Avocats près la
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan II Plateaux, Rue
des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villà 570, 01 BP
2641 Abidjan 01, téléphone : 22-42-92-17 ;

Demanderesse;

part ;

Et ;

D'une

Madame BONI HORTENSE épouse KOUAME, majeure,
de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 17 BP 975
Abidjan 17, demeurant à Cocody Angré ;



Défenderesse;

D'autre
part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 septembre 2018,
l'affaire a été appelée et renvoyée au 10 octobre 2018 devant la
3^e chambre pour attribution ;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 17 octobre 2018 pour la
défenderesse ;

La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu
le 05 décembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette audience de renvoi, le l'affaire a été mise en délibéré
pour décision être rendue le 09 janvier décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire
droit dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;
Oùï 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 d'huissier en date du 22 Août 2018, madame KONE
Niessolo Agnès épouse M'LANHORO a fait servir assignation à
madame BONI Hortense épouse KOUAME d'avoir à
comparaître, le 06 Septembre 2018, par-devant la juridiction
de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la
défenderesse et ordonner son expulsion des lieux loués
qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de
tout occupant de son chef ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de
125.000 F CFA représentant le loyer échu et impayé du
mois d'Août 2018 ;

- Condamner également la défenderesse à lui payer la somme de 250.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO expose qu'elle a donné à bail à madame BONI Hortense épouse KOUAME, un local sis à Cocody-Angré, moyennant un loyer mensuel de 125.000 F FCFA payable au plus tard le 05 du mois en cours ;

Selon elle, la défenderesse ne paye pas les loyers aux échéances convenues ;

Elle ajoute que sans son accord, la défenderesse a procédé à des travaux de réaménagement au sein de l'immeuble loué d'une part, et a donné en sous-location à des tiers les compartiments créés, d'autre part ;

Pire, poursuit-elle, la défenderesse a procédé à la cession du bail au nommé CISSE Souhalio, tel que cela résulte du procès-verbal de constat du 19 Décembre 2017 ;

Poursuivant, la demanderesse affirme que madame BONI Hortense épouse KOUAME n'occupe pas l'immeuble loué en bon père de famille ;

Pour attester de ses prétentions, elle avance que le voisinage s'est plaint à maintes reprises des nuisances sonores et des eaux usées provenant du restaurant qu'elle y exploite, mais également, de la transformation de la niche du compteur d'eau en dépotoir d'ordures ;

A ce propos, elle fait état d'une pétition signée par les voisins de la défenderesse le 12 octobre 2017, en vue de l'amener à faire cesser ses nuisances ;

Elle révèle qu'en réalité, la défenderesse exploite dans les lieux loués un maquis, en lieu et place d'un restaurant-bar tel que cela résulte de leur contrat ;

Dès lors, pour elle, madame BONI Hortense épouse KOUAME a changé de façon unilatérale la destination des lieux loués ;

Par ailleurs, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO fait noter que la défenderesse a occupé de son seul gré pour les besoins de sa cuisine, une partie attenante à

l'immeuble loué ne faisant pas l'objet de leur contrat de bail ;

Face à ces situations, elle indique que par exploit du 26 Juin 2018, elle a mis en demeure madame BONI Hortense épouse KOUAME de faire cesser tous ces agissements, en vain ;

C'est donc pour vaincre l'inertie de cette dernière, qu'elle sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, son expulsion des lieux loués et sa condamnation à lui payer la somme de 125.000 F CFA au titre du loyer du mois d'Août 2018 ;

Par ailleurs, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LАНHORO soutient que la mauvaise exécution du contrat par la défenderesse l'a mise dans l'impossibilité d'honorer ses engagements pris envers l'administration fiscale, ainsi qu'à l'égard de ses créanciers ;

Toute défaillance qui selon elle, l'expose à des recours en justice de la part de ces derniers ;

A cela, elle ajoute avoir déboursé des frais dans le cadre de la présente procédure judiciaire ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de condamner madame BONI Hortense épouse KOUAME à lui payer, sur le fondement des articles 1142 et 1149 du code civil, la somme de 250.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Elle sollicite également l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En réplique, madame BONI Hortense épouse KOUAME soutient d'abord, qu'elle n'est pas tenue de payer les loyers au plus tard le 05 du mois en cours, d'autant que cette exigence n'est pas expressément prévue au contrat de bail la liant à la demanderesse ;

Ensuite, elle estime que si elle n'exploitait pas les lieux loués en bon père de famille, les signataires de la pétition du 12 Octobre 2017 l'aurait déjà assignée en justice ;

Ainsi, elle déduit de l'absence de procédure judiciaire initiée à son encontre jusqu'à ce jour, qu'elle occupe les locaux loués de façon saine et responsable ;

Poursuivant, elle fait valoir que le procès-verbal du 19 Décembre 2017 dont se prévaut la demanderesse pour soutenir qu'elle a donné l'immeuble loué en sous-location est inopérant ;

Pour ce faire, elle relève d'une part, que ce procès-verbal a été établi pour les besoins de la cause et d'autre part, qu'on y

distingue pas clairement l'espace donné en location, de celui qu'on lui reproche d'occuper illégalement ;

En tout état de cause, elle soutient que le nommé CISSE Souhalio qui occupe les lieux loués, n'est pas un sous-locataire, mais plutôt le gérant en charge de son bar ;

Par ailleurs, elle prétend avoir obtenu l'autorisation verbale de madame KONE Niessolo Agnès épouse N'LANHORO, afin d'occuper l'espace attenant à l'immeuble loué pour sa cuisine ;

Elle affirme qu'elle exploite effectivement dans le local loué un restaurant bar et non un maquis, tel que le prétend la demanderesse ;

Enfin, relativement à la demande en paiement de dommages et intérêts, elle avance que celle-ci n'est point justifiée ;

S'appuyant sur ces arguments, elle prie la juridiction de céans de débouter la demanderesse de son action ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame BONI Hortense épouse KOUAME a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de 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 recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu

de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO sollicite la condamnation de madame BONI Hortense à lui payer le loyer échu d'Août 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. » ;

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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas été contesté par la demanderesse, que madame BONI Hortense épouse KOUAME a soldé le loyer du mois d'Août 2018 ;

D'ailleurs, madame BONI Hortense épouse KOUAME produit au dossier des quittances, attestant de ce qu'elle s'est libérée de son obligation le 10 Août 2018 ;

Madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO ne rapportant pas la preuve que le loyer devait être payé au plus tard le 05 du mois en cours, c'est à tort qu'elle prétend que la défenderesse a violé le contrat de bail liant les parties pour n'avoir pas payé le loyer à l'échéance convenue ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO mal fondée en sa demande sur ce point et l'en débouter ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO sollicite la résiliation du contrat de bail du 05 Décembre 2013 la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Entre autres motifs, elle avance que cette dernière a procédé à des travaux de modification du local objet de bail sans son autorisation ;

Pour s'opposer à cette demande, madame BONI Hortense prétend qu'elle a obtenu l'autorisation verbale de madame KONE Niessolo, afin de réaliser lesdits travaux ;

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. » ;

Ces exigences légales impliquent qu'en cas de manquement par le preneur aux clauses et conditions du bail, le bailleur pourra obtenir en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant que par exploit du 26 Juin 2017, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO a mis en demeure madame BONI Hortense d'avoir à se conformer aux clauses et conditions de leur contrat de bail, en faisant cesser

les travaux de modification qu'elle a entrepris au sein de l'immeuble loué ;

Il est constant comme résultant des débats, qu'en dépit de cette mise en demeure, madame BONI Hortense épouse KOUAME ne s'est pas exécutée ;

Pour justifier son inexécution, elle prétend à la page 5 de ses conclusions prises le 01 Décembre 2018, qu'elle a obtenu l'autorisation verbale de sa bailleresse, afin de réaliser les travaux dont s'agit ;

Toutefois, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO conteste lui avoir donné une telle autorisation ;

D'ailleurs, il ressort de leur contrat de bail du 05 Décembre 2013, notamment, de la clause relative aux aménagements et transformations, que madame BONI Hortense épouse KOUAME ne pouvait réaliser de tels travaux, qu'à partir d'une autorisation écrite émanant de la bailleresse ;

Dès lors, faute pour la défenderesse de rapporter la preuve de cette autorisation écrite et en l'absence de toute reconnaissance par la demanderesse d'une autorisation verbale par elle donnée, il y a lieu de dire que madame BONI Hortense épouse KOUAME a violé les clauses et conditions du contrat de bail relatives aux modalités d'aménagement et de transformation des lieux loués ;

C'est donc à juste titre, que madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO sollicite son expulsion des lieux loués ;

Par conséquent, il y a lieu, en application de l'article 133 de l'acte uniforme susmentionné, de faire droit à sa demande, en prononçant la résiliation du contrat de bail du 05 Décembre 2013 et en ordonnant l'expulsion de madame BONI Hortense des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Madame KONE Niessolo épouse M'LANHORO sollicite sur le fondement de l'article 1149 du code civil, la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 250.000 à titre de dommages et intérêts ;

Suivant les dispositions de l'article 1147 du code civil, la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle suppose l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO ne justifie pas preuve à l'appui, de ce qu'elle n'a pu honorer ses engagements envers le fisc et ses créanciers du fait de la mauvaise exécution du contrat par madame BONI Hortense ;

De même, elle ne se justifie pas les frais de Justice qu'elle a engagés dans le cadre de la présente procédure ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que le préjudice dont elle se prévaut n'est pas établi ;

L'un des éléments de la réparation civile faisant ainsi défaut, il y a lieu de déclarer madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO mal fondée en sa demande en paiement de dommages et intérêts et l'en débouter comme telle ;

Sur l'exécution provisoire

Madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO 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 des motifs qui précèdent que madame BONI Hortense a entrepris des travaux de modification au sein de l'immeuble loué, sans l'autorisation de sa bailleuse, et donc en violation des clauses et conditions de leur contrat de bail ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'elle en soit expulsée ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Madame BONI Hortense épouse KOUAME succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame KONE Niessolo Agnès épouse M'LANHORO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 05 Décembre 2013 liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de madame BONI Hortense épouse KOUAME du local sis à Cocody Angré qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant

de son chef ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne madame BONI Hortense épouse KOUAME aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.

MS 0028 2782

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 04 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°

N° 201 Bord..... 41

REÇU : Dix huit mille francs

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

REGISTRATION FORM
REGISTRATION FORM
REGISTRATION FORM
REGISTRATION FORM
REGISTRATION FORM
REGISTRATION FORM