

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3567/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

Affaire :

Madame BENIE TAMBALA
DELPHINE épouse KOUASSI

C/

Madame MONDJOU MOMBLI
CELESTINE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de
madame BENIE TAMBLA
DELPHINE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de
 bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame
MONDJOU MOMBLI CELESTINE
du magasin sis à Abidjan Cocody
marché qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tout
occupant de son chef ;

Déboute la demanderesse du
surplus de ses prétentions ;

Condamne madame MONDJOU
MOMBLI CELESTINE aux dépens
de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire
du 23 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, DOUKA
CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Madame BENIE TAMBALA DELPHINE épouse KOUASSI, née le
17-01-1966 à Abengourou, de nationalité ivoirienne, employée de
banque, domiciliée à Abidjan Cocody-Riviera M'pouto Cité CIAD, o1 BP
1274 Abidjan 01, téléphone : 77-73-54-90 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE, sous locataire du
magasin n° 12 sis à Abidjan Cocody marché ADJEGON, téléphone : 05-
41-02-37 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 31 octobre 2018, l'affaire a été appelée et
renvoyée au 07 novembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

Le dossier a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 12
décembre 2018 pour la demanderesse ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être
rendue le 23 janvier 2019 ;

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



120 319
GP
n° 1
M. KOUASSI



RECORDED
OCT 20 1905

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

Suivant exploit d'huissier en date du 12 octobre 2018, madame BENIE TAMBLA DELPHINE épouse KOUASSI a fait servir assignation à madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE d'avoir à comparaître devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en matière de référé, le 31 octobre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- dire et juger que madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE reste lui devoir la somme de 170.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à septembre 2018, soit 02 mois en plus d'un reliquat de 20.000 FCFA ;
- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;
- condamner madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE aux dépens ;

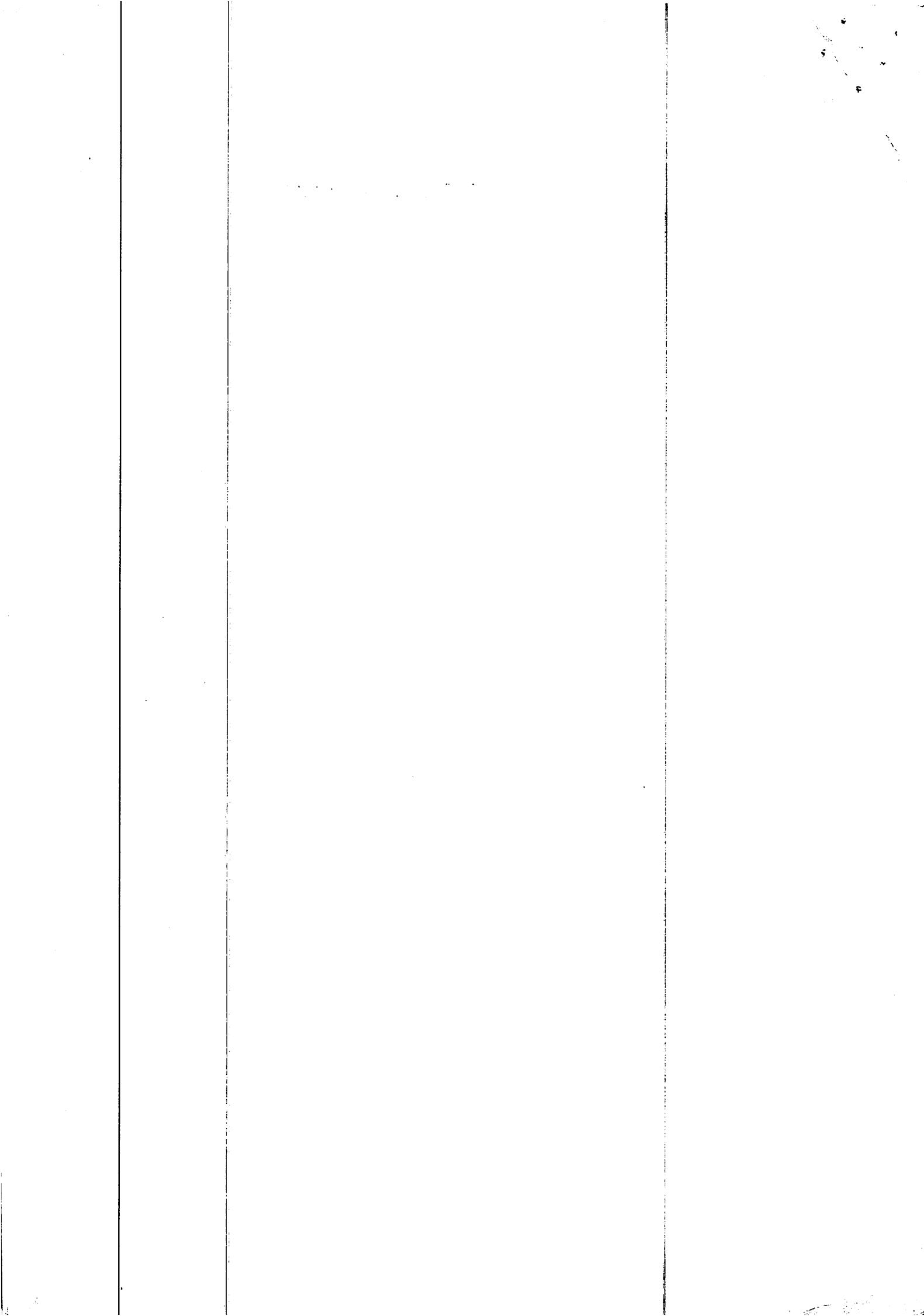
En application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'affaire a été renvoyée à la demande des parties devant le juge de céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, madame BENIE TAMBLA DELPHINE épouse KOUASSI expose qu'elle est locataire principal d'un magasin sis à Abidjan Cocody marché, suivant contrat de bail en date du 24 juin 2005, conclu avec la société concessionnaire du marché de Cocody dite SOCOMACO ;

Elle ajoute qu'elle a donné en sous location à usage professionnel ledit local à madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE, moyennant un loyer mensuel de 75.000 FCFA ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas régulièrement de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 170.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à septembre 2018 ;

Elle explique qu'en dépit de ses nombreuses réclamations et de la mise



en demeure en date du 30 juillet 2018 qu'elle lui a servie, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Elle argue que la présence de madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE dans son local lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Dans des écritures additionnelles en date du 13 novembre 2018, la défenderesse a fait savoir que les loyers réclamés ont été versés au cours de la procédure et a sollicité donc le paiement de la somme de 182.000 FCFA au titre des dépens ;

En réplique, la défenderesse fait valoir qu'elle restait devoir les arriérés de loyers des mois de mai 2018 à juillet 2018, toutefois, elle s'est acquittée des dits loyers et ne reste plus rien devoir à la bailleresse ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE 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 ou est indéterminé ;

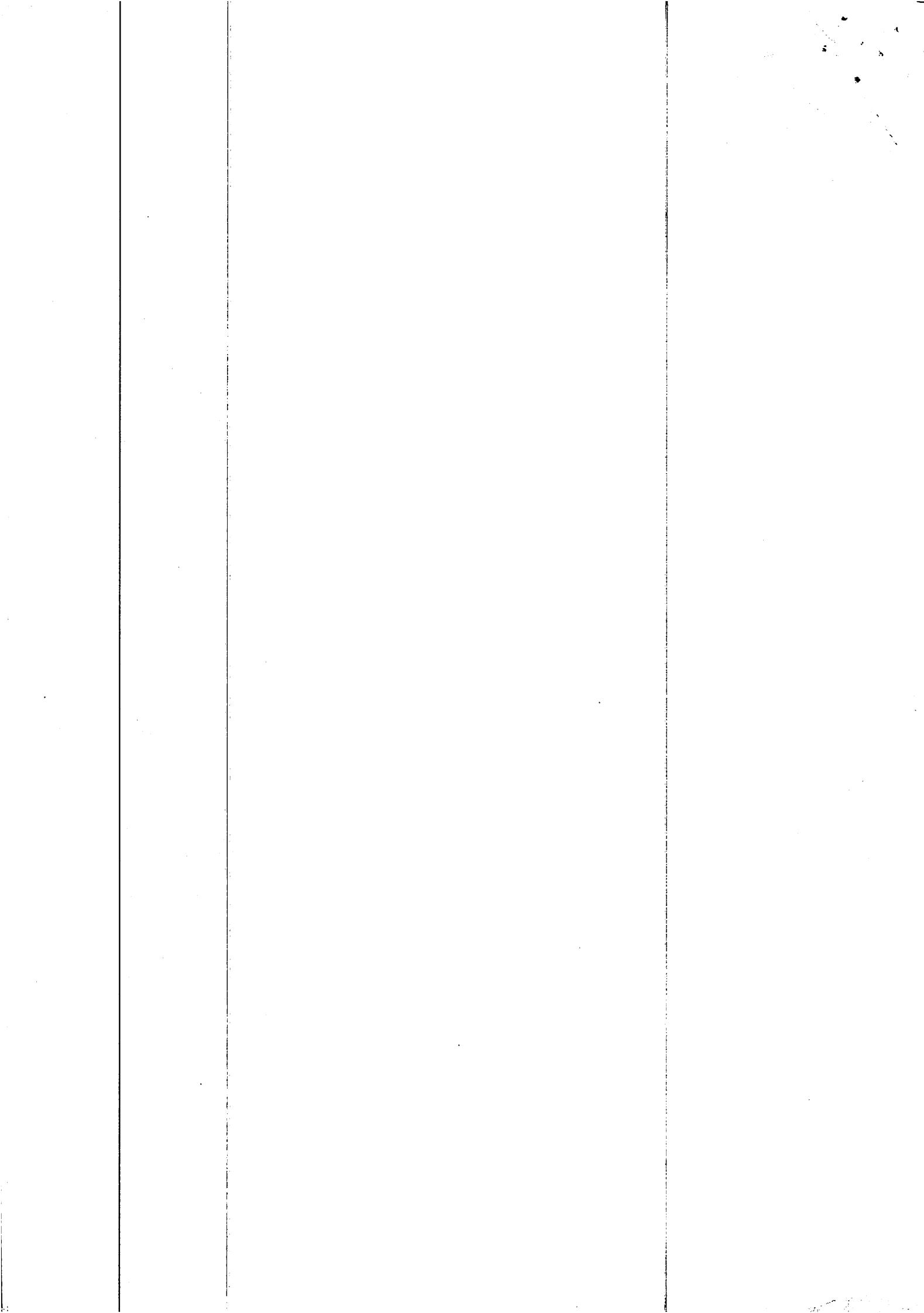
-en premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie à la défenderesse, son expulsion du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 182.000 FCFA au titre des dépens;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ; il sied



de la recevoir ;

AU FOND

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

Madame BENIE TAMBLA DELPHINE épouse KOUASSI sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle ne paye pas le loyer convenu ;

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.

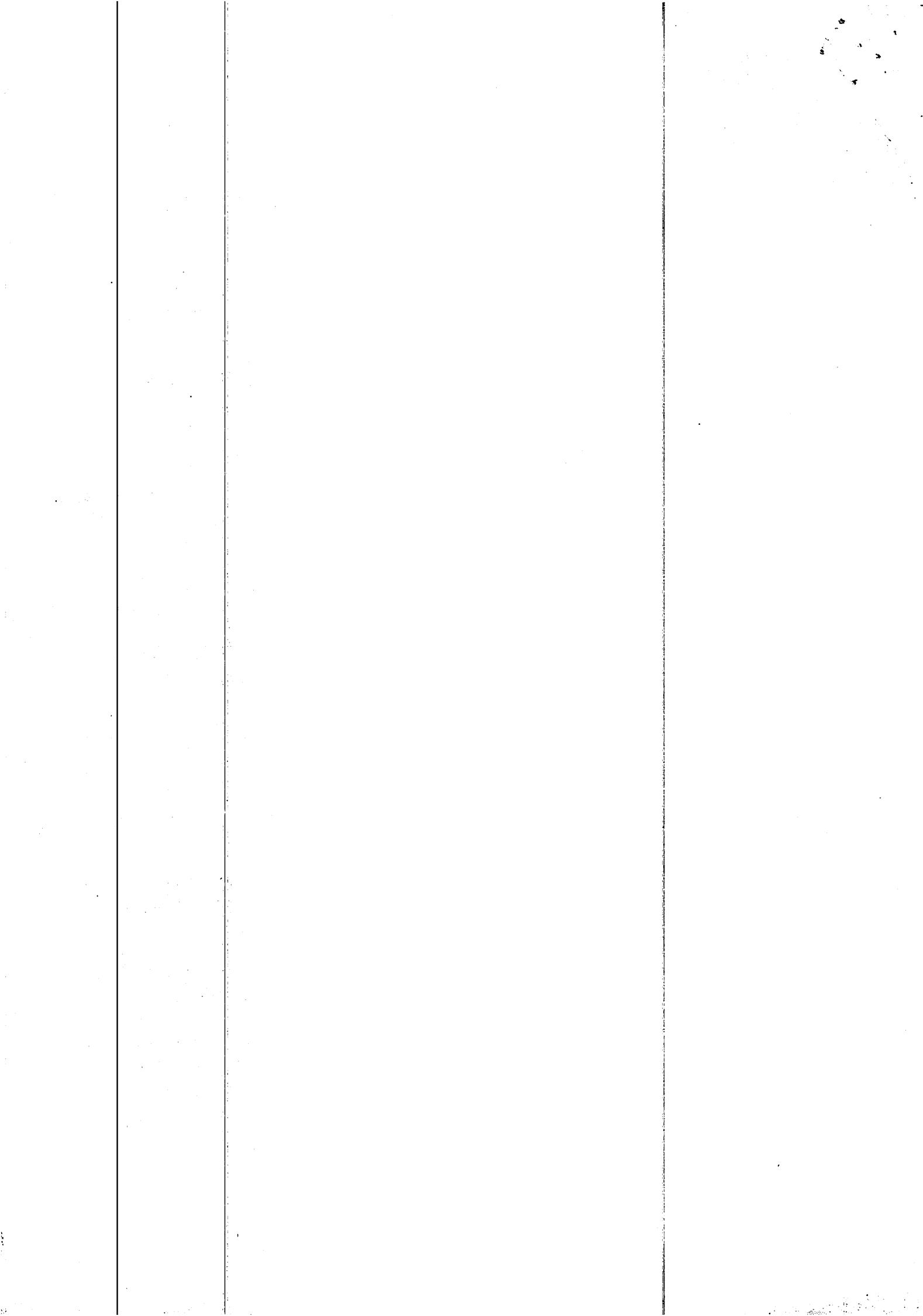
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

Ces exigences légales impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel ou commerciale a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il résulte de l'examen du dossier, que par exploit du 30 juillet 2018, madame BENIE TAMBLA DELPHINE a mis en demeure la défenderesse de lui payer trois mois d'arriérés de loyers échus ;

Il est acquis aux débats que madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE s'est exécutée en cours de procédure soit après la date du 12 octobre 2018, date à laquelle le tribunal a été saisi ;



En tenant compte de la date de la mise en demeure, il en résulte que la défenderesse ne s'est pas exécutée dans le délai d'un mois prévu par l'article 133 susvisé de sorte que la cause de résiliation de son contrat de bail subsiste ;

Dans ces conditions, il convient en application de l'article 133 sus indiqué, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame MONDJOU MOMBLLI CELESTINE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur la demande en paiement des frais de procédure

La demanderesse prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 182.000 FCFA au titre des dépens ;

Selon l'article 149 du code de procédure civile commerciale et administrative : « *Toute partie qui succombe est condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité ou une fraction de ceux-ci à la charge d'une autre partie, après décision spéciale motivée* » ;

Il ressort de cette disposition que les dépens sont supportés par la partie qui succombe à l'instance ;

En l'espèce, s'il est constant que les dépens seront supportés par madame MONDJOU MOMBLLI CELESTINE qui a succombé à l'instance, cependant, ceux-ci sont liquidés en tenant compte d'autres frais de procédure de sorte que la demande en paiement des dépens formulée par la demanderesse ne peut prospérer ;

Il y a lieu de la rejeter comme étant mal fondée ;

Sur l'exécution provisoire

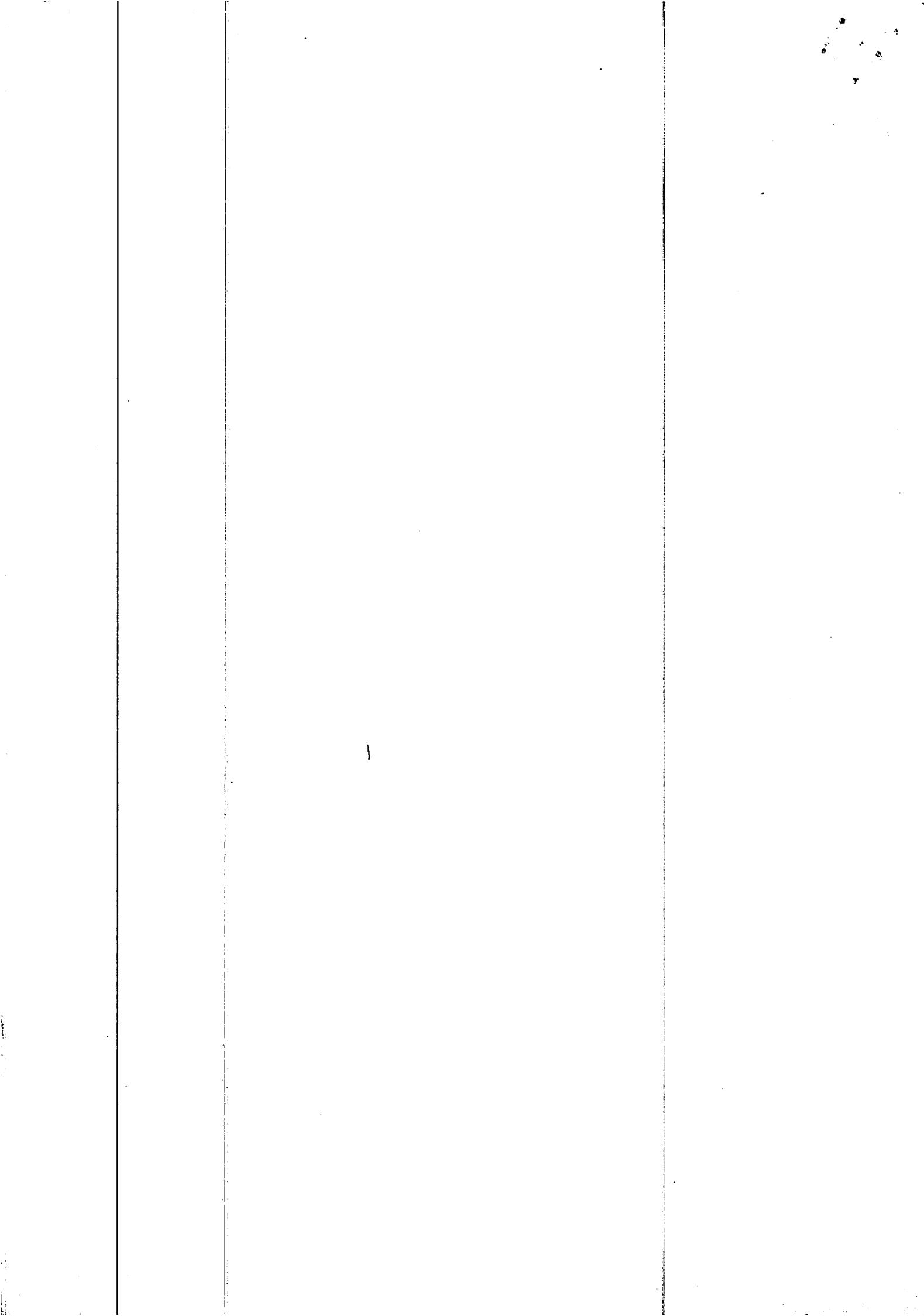
La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

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 ;

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 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 BENIE TAMBLA DELPHINE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

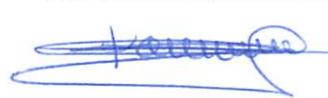
Ordonne l'expulsion de madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE du magasin sis à Abidjan Cocody marché qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Condamne madame MONDJOU MOMBLI CELESTINE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

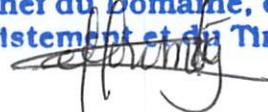
Le.....05 MARS 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....18

N°.....366.....Bord.....101,03

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre



CF 18.000 francs

ENREGISTRÉ AU CLAVADA
LE 10/07/1970
REGISTRÉ A L'EXPRESS
LE 09/07/1970
REQ : Dix Point quatre zéro
Le Cpt du Donatien, qd
L'Enseignement à 50 francs