

30 JVD

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3861/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

Madame CISSE FATOUMATA épouse
KONE

C/

Madame AJUOMA Faith N'GOZI

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame CISSE
Fatoumata épouse KONE ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail du
05 Avril 2017 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame
UJUONUMA Faith N'Gozi du magasin situé
à Marcory Sicogi face à l'église Sainte
Bernadette qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens, que de tout occupant
de son chef ;

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

Condamne madame UJUONUMA Faith
N'Gozi 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 CISSE FATOUMATA épouse KONE, née le
11/02/1981 à Treichville, Commerçante, de nationalité
ivoirienne, domiciliée à Cocody Angré nouveau CHU, 12 BP
2455 Abidjan 12, téléphone : 07-03-54-78 ;

Demanderesse;

D'une

part ;
Et ;

Madame AJUONUMA FAITH N'GOZI, majeure, de
nationalité nigériane, téléphone : 07-67-67-29 ;

Défenderesse;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 21 novembre 2018,
l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 novembre 2018 pour
comparution de la demanderesse ;



12611
Com Cism

A cette date, le dossier a été mis 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 ;

Où 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 07 Novembre 2018, madame CISSE Fatoumata a fait servir assignation à madame AJUONUMA Faith N'Gozi d'avoir à comparaître le 21 Novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse et ordonner l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, madame CISSE FATOUMATA épouse KONE expose que suivant contrat du 05 Avril 2017, elle a donné à bail à madame AJUONUMA Faith N'Gozi, un magasin situé à Marcory Sicogi face à l'église Sainte Bernadette, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 35.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon elle, la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable à ce jour de la somme de 315.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 01 Octobre 2018, en vain ;

Cette situation dit-elle, lui cause un préjudice qu'il y a lieu de

faire cesser ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse du magasin loué ;

Madame AJUONUMA Faith N'Gozi, assignée à personne, n'a pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame AJUONUMA Faith N'Gozi a eu connaissance de la procédure pour avoir été assignée à personne ;

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 dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Madame CISSE Fatoumata épouse KONE prie la juridiction de céans de constater la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur et d'ordonner son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

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. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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 que le preneur d'un local à usage professionnel 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 des pièces du dossier que par exploit du 01 Octobre 2018, madame CISSE Fatoumata épouse KONE a mis en demeure madame AJUONUMA Faith N'Gozi de lui payer la somme de 315.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de Mars à Novembre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée, de sorte qu'elle demeure débitrice des loyers en cause ;

Le défaut de paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, en vertu de la clause résolutoire de plein droit prévu à l'article 9 du contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la défenderesse du magasin loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Madame CISSE Fatoumata épouse KONE 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 UJUONUMA Faith N'Gozi occupe le local appartenant à la demanderesse, sans en payer les loyers ;

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

Ainsi, il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Madame AJUONUMA Faith N'Gozi succombant à l'instance, il y a lieu de l'en condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame CISSE Fatoumata épouse KONE ;

L'y dit bien fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail du 05 Avril 2017 liant

les parties ;

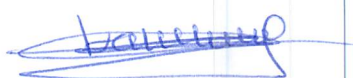
Ordonne l'expulsion de madame UJUONUMA Faith N'Gozi du magasin situé à Marcory Sicogi face à l'église Sainte Bernadette qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne madame UJUONUMA Faith N'Gozi aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N° 00282782

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 04 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 72

N° 20 Bord 72/72

REÇU : Dix huit mille francs

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



