

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0108/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019Affaire :Monsieur KOUASSI KOFFI
CELESTIN

C/

Madame COULIBALY
GNONNIDJANHI MAIMOUNADECISION
CONTRADICTOIRE

Dit que la mise en demeure du 09 Novembre 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion initiées par monsieur KOUADIO Koffi Célestin ;

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

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna à lui payer la somme totale de huit cent mille (800.000) francs CFA, déterminée comme suit :

- **1^{er} Magasin :** 400.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août à Novembre 2018,
- **2^{ème} Magasin :** 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre à Décembre 2018 ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 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, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Monsieur KOUASSI KOFFI CELESTIN, né le 16-10-1971 à Yamoussoukro, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Angré 8^e Tranche, 05 BP Abidjan 05, téléphone : 05-00-90-60 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur COULIBALY GNONNIDJANHI MAIMOUNA, née le 19-06-1990 à Korhogo, de nationalité ivoirienne, locataire chez le requérant à Abidjan Cocody II Plateaux, Cité BCEAO, Villa n° 1ilot 19, téléphone : 05-00-90-60 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 15 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;



10/03/19

Condamne madame COULIBALY
Gnonnidjanhi Maïmouna aux dépens de
l'instance.

cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 20 mars 2019;

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

LE TRIBUNAL,

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

Par exploit du 07 janvier 2019, monsieur KOUASSI Koffi Célestin a fait servir assignation à madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna, d'avoir à comparaître, le 15 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 900.000 F CFA, à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, monsieur KOUASSI Koffi Célestin expose qu'il a donné à bail à madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna, deux magasins, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 100.000 F CFA, au titre du loyer mensuel par magasin ;

Il soutient, que la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable des sommes d'argent déterminées comme suit :

- 1^{er} Magasin : 500.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août à Novembre 2018,
- 2^{ème} Magasin : 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer ces créances, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 09 Novembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, monsieur KOUASSI Koffi Célestin sollicite la condamnation de madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna à lui payer au total, la somme de 900.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, la résiliation du contrat de bail les liant, outre son expulsion

des lieux loués ;

Il sollicite en outre, l'exécution provisoire du présent jugement ;

Madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna n'a pas fait valoir de moyens de défenses ;

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, exigée à peine d'irrecevabilité de l'action, par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame COULIBALY Gnonnidjahni Maïmouna n'a pas été assigné à sa personne et n'a pas comparu de sorte qu'il 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 préalable

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 09 Novembre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution 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 la mise en demeure du 09 Novembre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

La demande en paiement de loyers ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur KOUASSI Koffi Célestin sollicite la condamnation de madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna, à lui payer la somme de 900.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers déterminés comme suit :

- 1^{er} Magasin : 500.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août à Novembre 2018,
- 2^{ème} Magasin : 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre à Décembre 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. »

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 constant comme résultant de l'acte introductif d'instance, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna est redevable envers monsieur KOUASSI Koffi Célestin, des arriérés de loyers sus indiqués ;

En l'état, aucune pièce du dossier, ne permet d'affirmer que madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna s'est libérée de sa dette ;

Toutefois, il convient de relever, que concernant le premier magasin, les arriérés de loyers ayant couvert la période d'Août 2018 à Novembre 2018, s'élèvent à la somme de 400.000 et non à 500.000 F CFA comme le prétend le demandeur ;

Il s'ensuit, que la défenderesse est redevable en réalité, de la somme totale de 800.000 F CFA à l'égard de monsieur KOUASSI Koffi Célestin ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur KOUASSI Koffi Célestin partiellement fondé en sa demande et condamner la défenderesse à lui payer la somme de 800.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers et de le débouté du surplus de sa demande ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KOUADIO Koffi Célestin, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *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 COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna a pris en location un immeuble appartenant à KOUASSI Koffi Célestin, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Dit que la mise en demeure du 09 Novembre 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion initiées par monsieur KOUADIO Koffi Célestin ;

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

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne madame COULIBALY Gnondjanhi Maïmouna à lui payer la somme totale de huit cent mille (800.000) francs CFA, déterminée comme suit :

- **1^{er} Magasin** : 400.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août à Novembre 2018,
 - **2^{ème} Magasin** : 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre à Décembre 2018 ;

Le débute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne madame COULIBALY Gnonnidjanhi Maïmouna aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 37
N° 767 Bord. 2901 05
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

