

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N°1126/2019
JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019

Affaire :

Madame ASSA BEHAN BEATRICE

C/

Docteur KOUAME KOFFI

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame ASSA BEHAN BEATRICE ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA, Assesseurs ;

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

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

Madame ASSA BEHAN BEATRICE, née le 15 décembre 1971 à Krégbé (RCI), de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier demeurant en Italie, 09 B.P 975 Abidjan 09, tél : 003393470473312, représentée par sa sœur madame ASSA MANZAN épouse AKA, née le 04 février 1961 à Krégbé S/P ARRAH (RCI), majeure, de nationalité ivoirienne, Commerçante demeurant à Angre groupement, laquelle pour les présentes fait élection de domicile en ladite ville,

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Docteur KOUAME KOFFI, majeur, exerçant sous la dénomination commerciale de « CLINIQUE MARIE OCEANE », de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Yopougon Gesco 3, cel : 77 97 01 87 / 51 10 42 34 / 03 34 03 61, locataire de deux villas lots 694 et 695 sis à Yopougon Gesco 3 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 03 avril 2019 pour le défendeur ;

A l'audience du 03 avril 2019, la cause a été de nouveau renvoyée au 10 avril 2019 pour le défendeur ;

080719
1
1000

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 08 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 20 mars 2018, madame ASSA BEHAN BEATRICE a fait servir assignation à monsieur KOUAME KOFFI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 mars 2019, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- condamner monsieur KOUAME KOFFI, exerçant sous la dénomination commerciale « CLINIQUE MARIE OCEANE » à lui payer la somme de trois millions neuf cent mille (3.900.000) francs CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à mars 2019, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur KOUAME KOFFI du local loué qu'il 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 ;
- le condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame ASSA BEHAN BEATRICE expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel à monsieur KOUAME KOFFI, les villas lot N° 694 et lot N° 695, sises à Abidjan Yopougon Gesco 3, moyennant un loyer mensuel de quatre cent mille (400.000) francs CFA ;

Elle révèle que celui-ci ne s'acquitte pas de ses charges locatives, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de trois millions neuf cent mille (3.900.000) francs CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à mars 2019 ;

Elle explique qu'en dépit des nombreuses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 07 février 2019, le

défendeur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, sur le fondement des articles 1728-2 et 1741 du code civil, elle sollicite sa condamnation au paiement des arriérés de loyers, la résiliation du bail qui les lie et son expulsion des lieux loués ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUAME KOFFI a été assigné à sa personne ;

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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur KOUAME KOFFI, son expulsion du local qu'il 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 trois millions neuf cent mille (3.900.000) francs CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à mars 2019;

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 de madame ASSA BEHAN BEATRICE a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur les demandes en paiement des loyers, en résiliation et en expulsion

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de trois millions neuf cent mille (3.900.000) francs CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à mars 2019, la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de monsieur KOUAME KOFFI sur le fondement des articles 1728 et 1741 du code civil ;

Selon l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *Les dispositions de l'acte uniforme sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes* :

- 1) *Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel artisanal ou à tout autre usage professionnel* » ;

Il ressort de cette disposition qu'en matière de bail à usage commercial, ce sont les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui s'appliquent;

L'article 112 alinéa 1 du même acte uniforme 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, aux termes de l'article 133 dudit acte uniforme : « *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.* » ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment de l'acte d'assignation en date du 1^{er} août 2018 que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

Il s'en induit que ledit contrat est régi par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, notamment en ses articles 112 et 133 ;

Or, la demanderesse fonde ses demandes en paiement de loyer, en résiliation et en expulsion sur les articles 1728 alinéa 2 et 1741 du code civil qui sont des dispositions générales qui s'appliquent à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Il s'en induit que le fondement de l'action de la demanderesse est inapproprié ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire l'action de madame ASSA BEHAN BEATRICE mal fondée et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Il a été sus jugé que madame ASSA BEHAN BEATRICE est mal fondée en toutes ses demandes ;

Il y a donc lieu de déclarer sa demande d'exécution provisoire sans objet et de la rejeter ;

Sur les dépens

La demanderesse succombe 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 ASSA BEHAN BEATRICE ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° Q6: 00282818

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....18 JUIN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....45..... Fo.....44f.....
N°.....962.....Bord.....367.1.....33.....

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre





