

30/02
ME

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4428/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur TANO N'GUESSAN
BENOIT

(COMA AMINATA)

C/

Madame LIEPER ARMELLE
LIDWIGE épouse NAYEDANHORO

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur TANO
N'GUESSAN BENOIT ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame LIEPER
ARMELLE LIDWIGE épouse
NAYEDANHORO du local sis à Cocody Faya
cité lauriers 9, qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tout occupant de
son chef ;

La condamne à payer à monsieur TANO
N'GUESSAN BENOIT la somme de six cent
mille (600.000) francs CFA, représentant les
arriérés de loyers de juin 2018 à mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente
décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance.

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 TANO N'GUESSAN BENOIT, né le 22-08-1984 à
Divo, Assistant écologique, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Via Ordeda n° 22 Mondovi/ Italie ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître COMA AMINATA,
Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant II Plateaux
SIDECI derrière SOCOCE, Villa n° 170, 01 BP 8288 Abidjan 01,
téléphone : 22-41-91-71 ;

Demandeur;

Et ;

D'une part ;

Madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse
NAYEDANHORO, née le 19-10-1980 à Marcory, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Cocody Faya Laurier 9, téléphone : 77-
30-33-26 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 02 janvier 2019, l'affaire a été appelée;

20/03/19 am

n comz

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 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 ;

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 22 décembre 2018, monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT a fait servir assignation à madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 02 janvier 2019 aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé;
- prononcer la résiliation du bail baux qui les lie ;
- ordonner son expulsion du local 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 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à décembre 2018, sous astreinte comminatoire de 50.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- la condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO, son local sis à Cocody Faya cité Laurier 9, moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA ;

Il ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 420.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à décembre 2018 ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie, le 29 septembre

2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Il poursuit que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser;

Aussi, prie-t-il, le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO a été assignée à 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de leur chef et de la condamner à lui payer la somme de 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO à lui payer la somme de 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à les loyers échus et impayés ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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, 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 essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 420.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à décembre 2018 ;

A ce montant s'ajoute les loyers de janvier à mars 2019, réclamés par le demandeur ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT bien fondé et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 600.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de juin 2018 à mars 2019 ;

Sur les demandes en résiliation du contrat de bail et en expulsion

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO des locaux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse reste devoir la somme de 600.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, en date du 29 septembre 2018, à elle adressée, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'astreinte comminatoire

Le demandeur prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les loyers réclamées sous astreinte comminatoire de 50.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

L'astreinte se définit comme une condamnation à une somme d'argent prononcée par le juge du fond ou le juge des référés contre un débiteur récalcitrant en vue de l'amener à exécuter son obligation ;

En l'espèce, il n'est pas établi que la défenderesse s'est opposée à l'exécution de la présente décision ;

Il y a donc lieu de dire monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 au demandeur de récupérer son local pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds;

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 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 monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame LIEPER ARMELLE LIDWIGE épouse NAYEDANHORO du local sis à Cocody Faya cité lauriers 9, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur TANO N'GUESSAN BENOIT la somme de six cent mille (600.000) francs CFA, représentant les arriérés de loyers de juin 2018 à mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse 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. /.

[Handwritten signatures]

26/04/19


GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 07 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol..... 45 F° 36
N° 748 Bord 283.1 D5
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]