

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4388/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :

**Madame CLAVERIE STEPHANIE
JOSIANE**

(SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA &
Associés)

C/

**Madame ASSAMOI CHRISTELLE
PASCALE KANGAH**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action initiée par
madame CLAVERIE Stéphanie Josiane ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne 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:

Madame CLAVERIE STEPHANIE JOSIANE, née le 5-04-
1988 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Biétry-
Abidjan ;

Ayant élu domicile en la SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA, Avocats
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody ;
quartier les Ambassades, Rue BYA, Villa Economie, BP 670 Cidex
03 Abidjan, téléphone : 22-44-74-00 ;

Demanderesse;

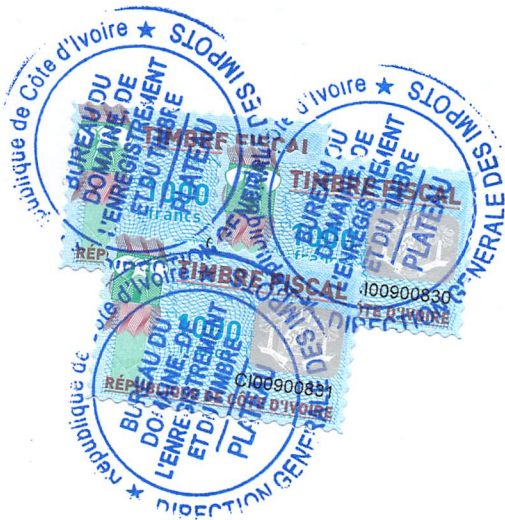
part ;
Et ;

Madame ASSAMOI CHRISTELLE PASCALE KANGAH, née
le 18 avril 1976, de nationalité ivoirienne, domiciliée à la Riviera 3,
téléphone : 07-12-44-20 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 28 décembre 2018, l'affaire a été
appelée et renvoyée au 02 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour
attribution;



A cette date, 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 ;

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 du 18 Décembre 2018, madame CLAVERIE Stéphanie Josiane a fait servir assignation à madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH, d'avoir à comparaître, le 28 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner cette dernière, à lui payer la somme de 1.000.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Novembre à Décembre 2018 ;

Au soutien de son action, madame CLAVERIE Stéphanie Josiane expose que par contrat conclu le 01 Mars 2018, elle a donné à bail à madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH, sa villa sise à Abidjan-Marcory Zone 4 rue Docteur Blanchard, moyennant paiement par cette dernière de la somme de 500.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle indique que la défenderesse ne respecte pas ses obligations consistant à payer le loyer à l'avance le premier jour de chaque mois dans la mesure où, elle payer toujours le loyer en retard ;

Pour remédier à cette situation, déclare-t-elle, elle a servi à la défenderesse une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail par exploit en date que 25 octobre 2018 ;

Suite à cette mise en demeure, poursuit-elle, madame ASSAMOI Christelle Pascale madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH a payé le loyer du mois d'Octobre et reste lui devoir à ce jour la somme de 1.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018 ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de la condamner à lui payer ladite somme d'argent, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Pour sa part, madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH a produit en cours d'instance, une quittance attestant qu'elle a soldé la somme de 1.000.000 F CFA, au titre des loyers de Novembre et Décembre 2018 ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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 ;

AU FOND

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

Madame CLAVERIE Stéphanie Josiane prie la juridiction de céans, de condamner madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH, à lui payer la somme de 1.000.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Novembre et 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 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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte de la quittance de paiement du 01 Janvier 2019 produite au dossier, que madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH a payé à demanderesse, la somme de 1.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018, que celle-ci lui réclame ;

Madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH s'étant déjà libérée de sa dette, il y a lieu de déclarer la demanderesse mal fondée en sa demande en paiement et l'en débouter ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion

Madame CLAVERIE Stéphanie Josiane sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de madame ASSAMOI Christelle Pascale KANGAH 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 ;

Il résulte des motifs qui précèdent, que la défenderesse a soldé en cours d'instance, les loyers que lui réclament madame CLAVERIE Stéphanie Josiane ;

Il s'ensuit, que la cause de la résiliation du bail n'existe plus ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer madame CLAVERIE Stéphanie Josiane Stéphanie mal fondée en ses demandes en résiliation de bail et expulsion et l'en débouter ;

CT

Sur les dépens

Madame CLAVERIE Stéphanie Josiane succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par madame CLAVERIE Stéphanie Josiane ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° RCC DD282809

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 30 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 34
N° 703 Bord 268 / 40

REÇU : Dix huit mille francs

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

