

30 no

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1316/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame BAH KADIATOU
(Maître BOA Olivier)

C/

La société TRADE EXPORT

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise
en demeure du 19 février 2019 ;

Déclare irrecevable la demande de
résiliation et d'expulsion de
madame BAH Kadiatou pour défaut
de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande
en paiement ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne la société TRADE
EXPORT à lui payer la somme d'un
million huit cent mille (1.800.000)
francs CFA au titre des loyers échus
et impayés de la période d'octobre
2018 à mars 2019;

Condamne la défenderesse aux
dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JUIN 2019

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE**, Président;

**Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs
SAKO KARAMOKO FODE, N'GUESSAN K. EUGENE ET
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**,
Greffier;

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

Madame BAH KADIATOU, majeure ,de nationalité guinéenne,
Propriétaire immobilier demeurant à Abidjan Cocody, 01 BP 4475
Abidjan 01, laquelle a élu domicile en sa propre demeure ;

Ayant pour conseil **Maître BOA Olivier**, Avocat près la Cour d'Appel
d'Abidjan ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

La société TRADE EXPORT, société à responsabilité limitée, au
capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Treichville
avenue 16 rue 38 près Bosco , 14 BP 101 Abidjan 14, inscrite au Registre
du Commerce et du Crédit Mobilier sous le N° CI-ABJ-B-1613, Compte
Contribuable N° 140460 G, Téléphone : 21-22-30-91 /07-05-07-53,
représentée par Monsieur Ako Lath Arristide Douglas, son gérant ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 10 avril 2019, la cause a été
appelée et renvoyée au 17 avril 2019 pour la comparution de la
défenderesse ;

A cette date du 17 avril 2019, le dossier a été renvoyé au 24 avril 2019
pour la défenderesse ;



19579 6/11 11/11

A la date du 24 avril 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 05 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la teneur 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

Suivant exploit d'huissier en date du 27 mars 2019, madame BAH Kadiatou a fait servir assignation à la société TRADE EXPORT d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 10 avril 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du contrat de bail 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 ;

-la condamner à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

-prononcer l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, madame BAH Kadiatou expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à la société TRADE EXPORT un local moyennant un loyer mensuel de 300.000 FCFA ;

Elle ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 1.800.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

Elle fait savoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi, par exploit du 19 février 2019, une mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Elle allègue que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, ordonner l'expulsion de la société TRADE EXPORT du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et la condamner à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, le tribunal a rapattu son délibéré et a provoqué les observations des parties relativement à l'irrecevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société TRADE EXPORT a été assignée à son siège social ;

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 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 son chef et de la condamner à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion

Madame BAH Kadiatou sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 19 février 2019, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes et de tout occupant de son chef ;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie à la défenderesse est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par madame BAH Kadiatou irrecevable pour défaut de mise demeure ;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de madame BAH Kadiatou a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

5

Le demandeur sollicite la condamnation de la société TRADE EXPORT à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

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 1134 alinéa 1 du code civil dispose que: « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* » ;

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 résultant du contrat de bail qui la lie à la demanderesse de sorte qu'elle reste lui devoir, la somme de 1.800.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

A défaut pour celle-ci de rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame BAH Kadiatou bien fondé et de condamner la société TRADE EXPORT à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

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 à madame BAH Kadiatou 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 nulle et de nul effet la mise en demeure du 19 février 2019 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de madame BAH Kadiatou pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne la société TRADE EXPORT à lui payer la somme d'un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2018 à mars 2019 ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
L. 16 JUL 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F. 02
N° 2018 Bord. /
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

