

3000
AE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4258/2018

JUGEMENT DE DEFAULT

Affaire :

Madame BAMBAMBI NDIANI
(Maître MARYAMAH DIARRE
BODERE)

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE Assesseurs ;

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

C/

Monsieur NOBET KAMBIRET

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

**DECISION
DE DEFAULT**

Madame BAMBAMBI NDIANI, née le 13 juin 1973 à Abobo, propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan, ayant pour mandataire Monsieur **MOUSSA COULIBALY,** né le 28 décembre 1982 à Boundiali, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody, commerçant, exerçant sous la dénomination commerciale de M.C Immobilier, entreprise individuelle dont le siège social est à Cocody Riviera Golf, près de la Pharmacie des Elias, 08 BP 557 Abidjan 08, Téléphone : 07-90-14-00 ;

Déclare recevable l'action de madame BAMBAMBI NDIANI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur NOBET KAMBIRET des lieux loués sis à Cocody Riviera Bonoumin qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître MARYAMAH DIARRE BODERE,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux les Vallons, rue du Burida, résidence Vanda, RDC porte n°2, 04 BP 2343 Abidjan 04, Tel : 22 41 73 70 ;

Condamne monsieur NOBET KAMBIRET à lui payer la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Déboute madame BAMBAMBI NDIANI du surplus de ses prétentions ;

Et ;

Condamne monsieur NOBET KAMBIRET aux dépens de l'instance.

Monsieur NOBET KAMBIRET, locataire occupant à usage professionnel un local de type magasin sis à Cocody Riviera Bonoumin, géré par le requérant, Téléphone : 09-09-21-32 ;

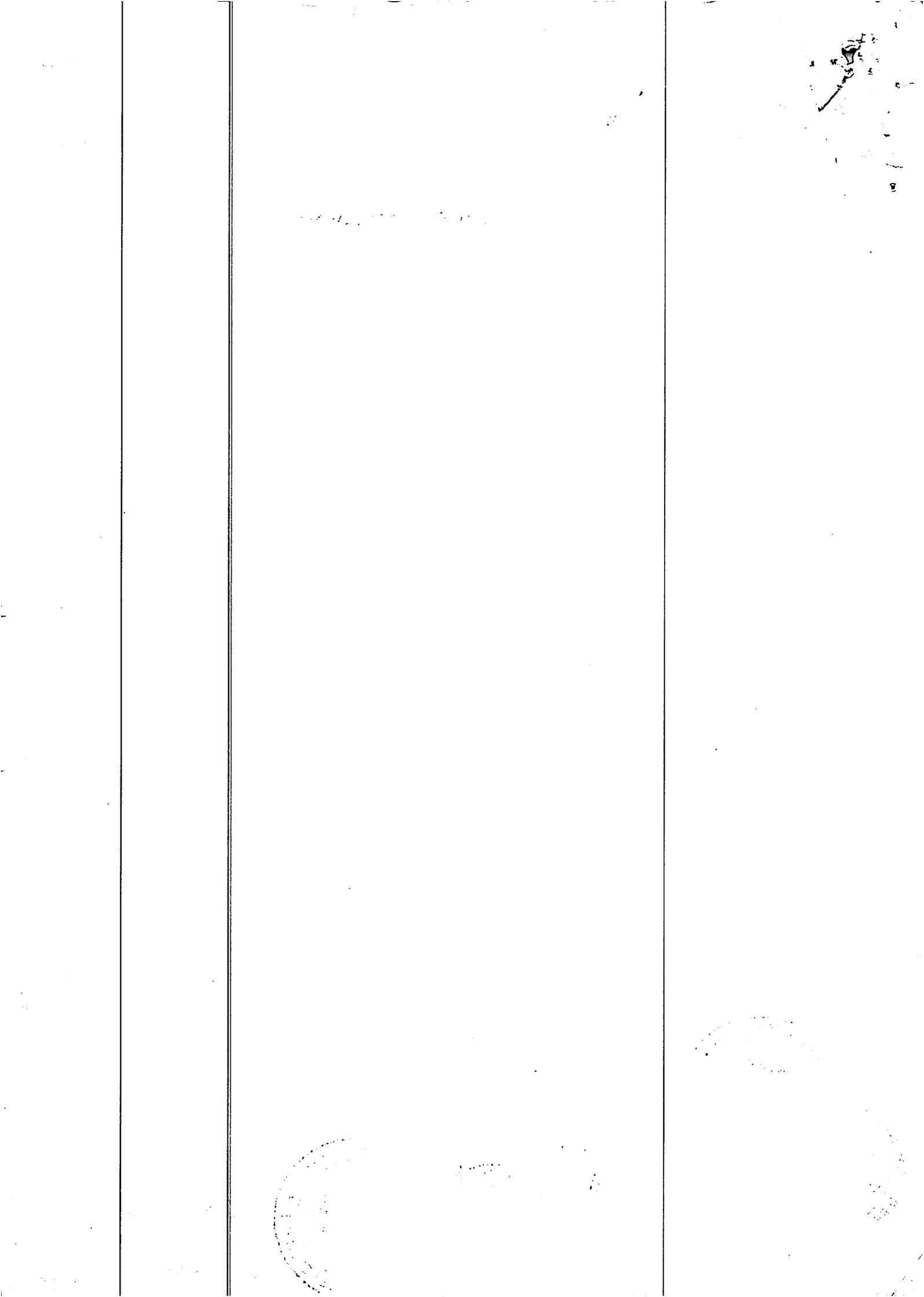
Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018, la cause a été appelée ;



030 415
607 10/11/18
200 500 am
Drom



3000
AE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4258/2018

JUGEMENT DE DEFAULT

Affaire :

Madame BAMBAM NADIANI
(Maître MARYAMAH DIARRE
BODERE)

C/

Monsieur NOBET KAMBIRET

DECISION
DE DEFAULT

Déclare recevable l'action de madame
BAMBAM Nadiani ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de
monsieur NOBET Kambiret des lieux loués
sis à Cocody Riviera Bonoumin qu'il
occupe, tant de sa personne, de ses biens,
que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur NOBET Kambiret à
lui payer la somme de deux millions sept
cent mille (2.700.000) francs CFA au titre
des loyers échus et impayés de Septembre
2016 à Novembre 2018 ;

Déboute madame BAMBAM Nadiani du
surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur NOBET Kambiret aux
dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K.
EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

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

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

Madame BAMBAM NADIANI, née le 13 juin 1973 à Abobo,
propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, domiciliée à
Abidjan, ayant pour mandataire Monsieur MOUSSA COULIBALY,
né le 28 décembre 1982 à Boundiali, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Cocody, commerçant, exerçant sous la dénomination
commerciale de M.C Immobilier, entreprise individuelle dont le
siège social est à Cocody Riviera Golf, près de la Pharmacie des
Elias, 08 BP 557 Abidjan 08, Téléphone : 07-90-14-00 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître
MARYAMAH DIARRE BODERE,** Avocat près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux les
Vallons, rue du Burida, résidence Vanda, RDC porte n°2, 04 BP
2343 Abidjan 04, Tel : 22 41 73 70 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur NOBET KAMBIRET, locataire occupant à usage
professionnel un local de type magasin sis à Cocody Riviera
Bonoumin, géré par le requérant, Téléphone : 09-09-21-32 ;

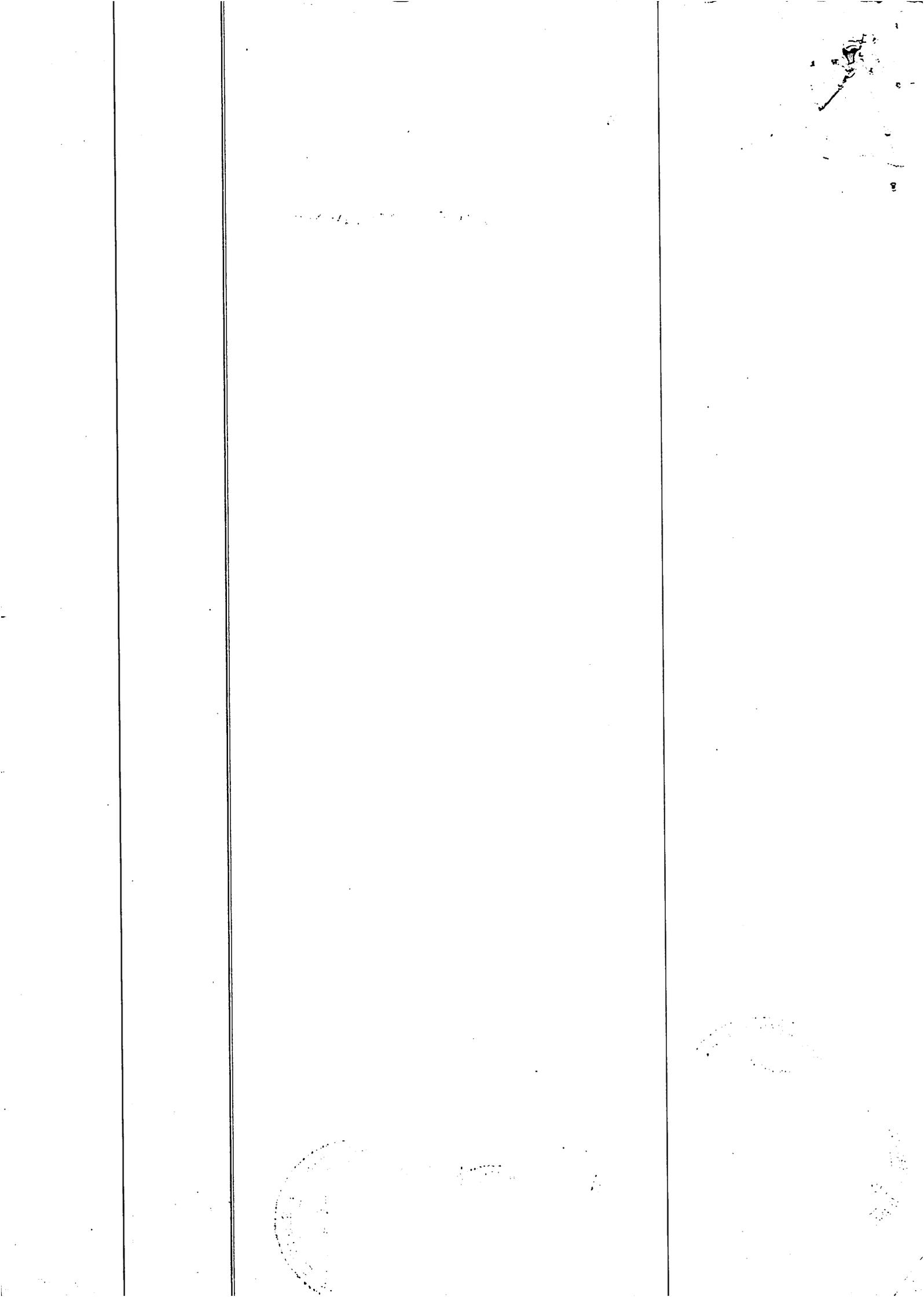
Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018, la cause a
été appelée ;



030 415
ou 1000
200 500 am
Diam



Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON, conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 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

Par exploit d'huissier en date du 12 Décembre 2018, madame BAMBA Nadiani a fait servir assignation à monsieur NOBET Kambiret, d'avoir à comparaitre, le 19 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

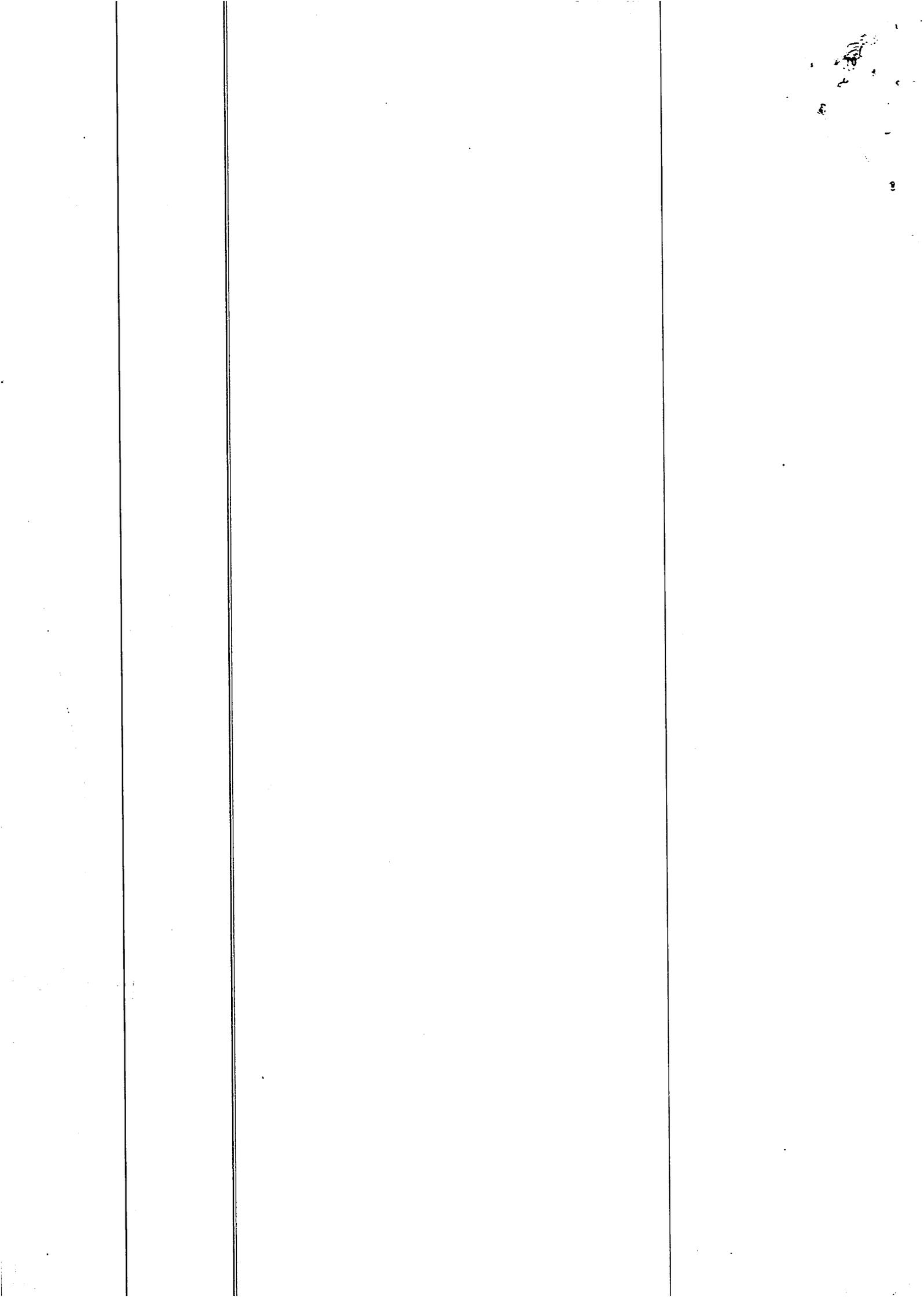
- Constater la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur ;
- Ordonner l'expulsion de ce dernier des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner également celui-ci, à lui payer la somme de 2.970.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018, les pénalités de retard à hauteur de 270.000 F CFA inclus ;

Au soutien de son action, madame BAMBA Nadiani expose qu'elle a donné en location à monsieur NOBET Kambiret, un local sis à Cocody riviera Bonoumin, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 100.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Le loyer, précise-t-elle, est stipulé payable au plus tard le 05 du mois en cours, sous peine d'une pénalité de retard de 10% ;

La demanderesse affirme, que monsieur NOBET Kambiret ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la

ST



somme de 2.700.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018, outre les pénalités de retard à hauteur de 270.000 F CFA ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 04 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans, de constater la résiliation du contrat de bail les liant, d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués, et de condamner ce dernier, à lui payer la somme de 2.970.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018, les intérêts de retard inclus ;

Monsieur NOBET Kambiret, n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur NOBET Kambiret n'a pas été assigné à personne et aucun élément du dossier n'établit qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

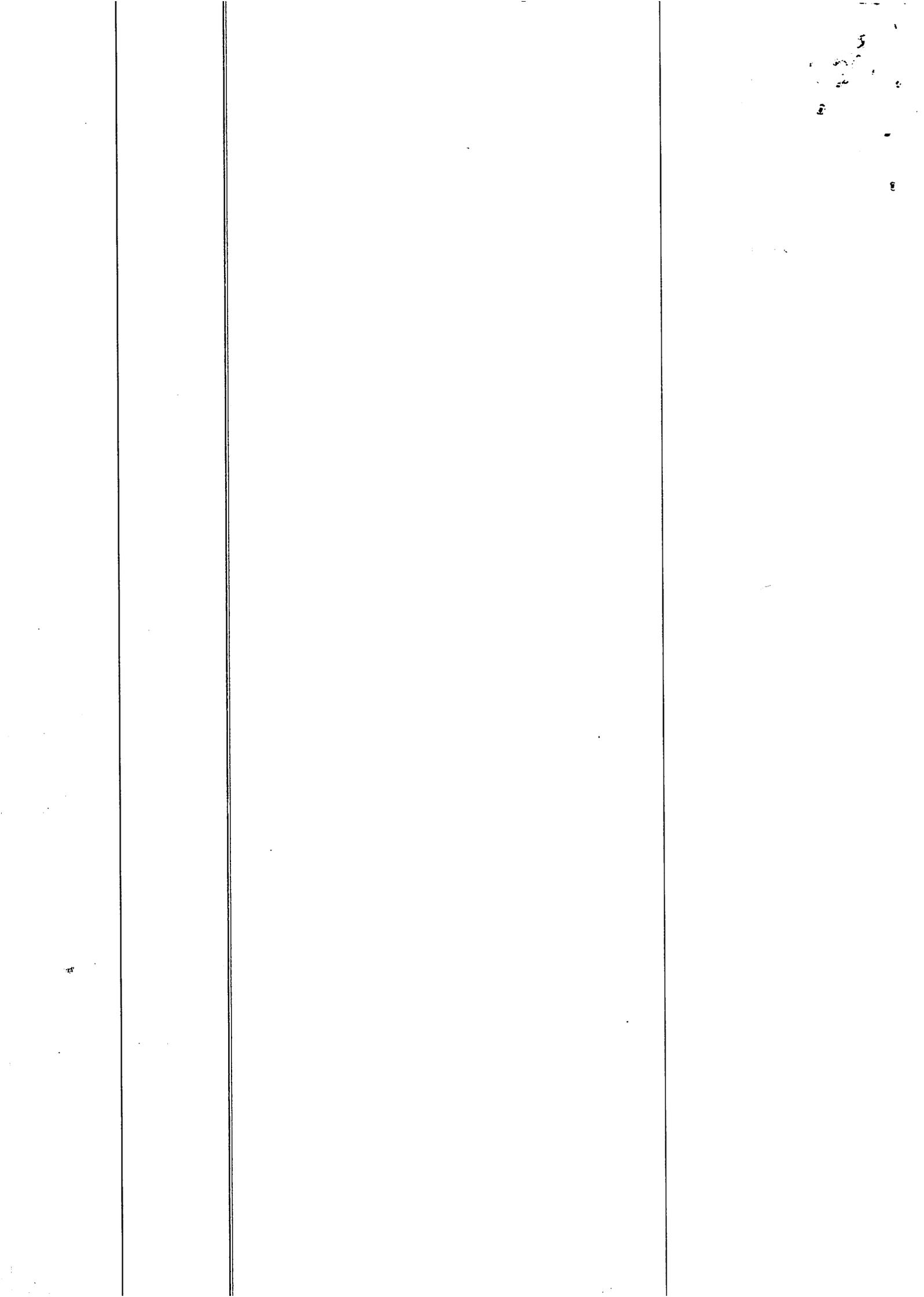
Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

- *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 recevabilité de l'action



L'action 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 BAMBA Nadiani sollicite la condamnation de monsieur NOBET Kambiret, à lui payer la somme de 2.700.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 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 des pièces du dossier, que par exploit du 04 Octobre 2018, madame BAMBA Nadiani a mis en demeure monsieur NOBET Kambiret, de lui payer la somme de 2.600.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de Septembre 2016 à Octobre 2016 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure régulière, ce dernier ne s'est pas exécuté ;

Outre les loyers concernés par ladite mise en demeure, la demanderesse réclame dans la présente cause, le loyer de Novembre 2018 ;

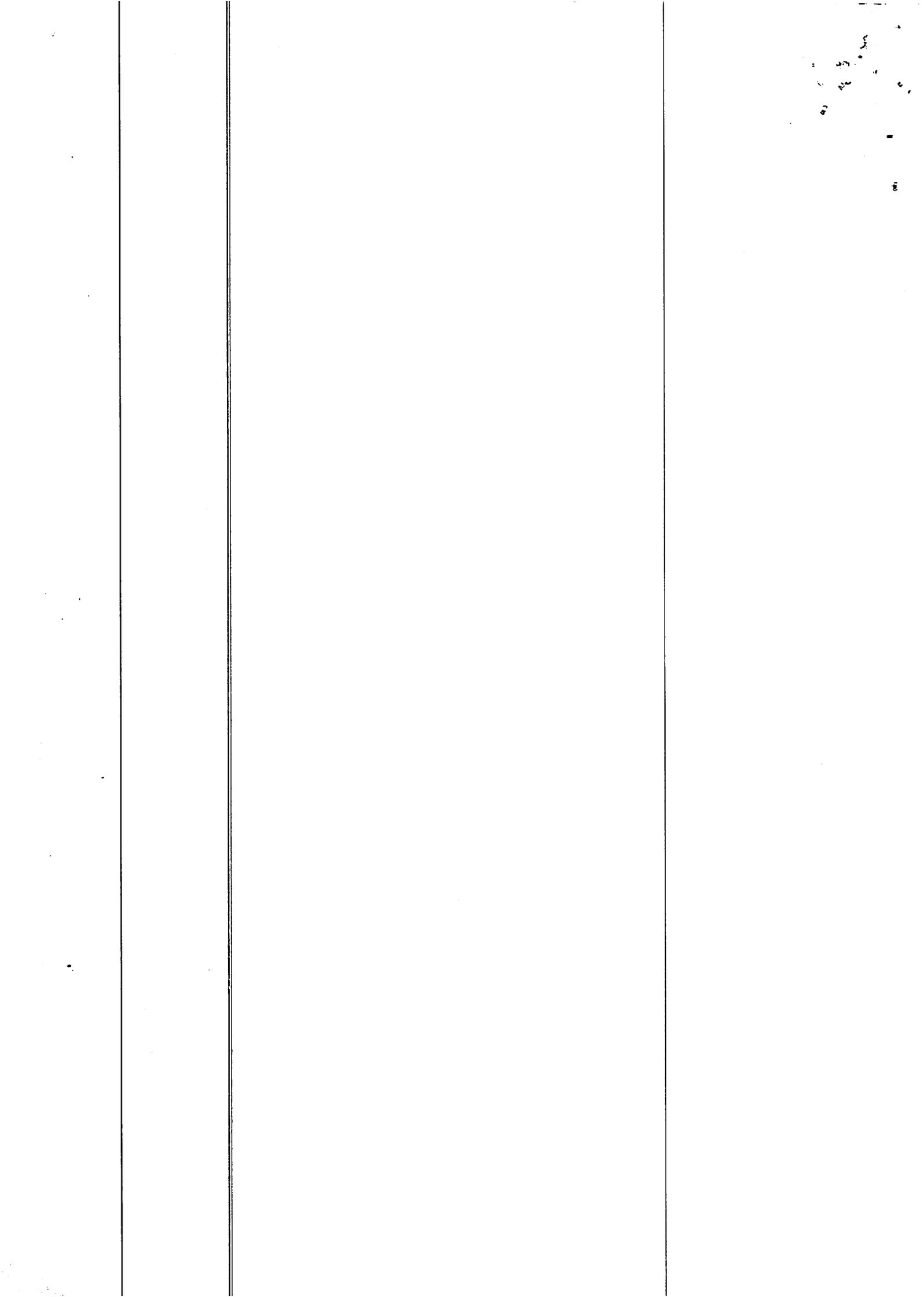
Il convient par conséquent, en application de l'article 112 précité, de condamner monsieur NOBET Kambiret, à lui payer la somme de 2.700.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018 ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement des pénalités de retard

Madame BAMBA Nadiani, sollicite la condamnation de monsieur NOBET Kambiret, à lui payer les pénalités de retard de 10%, appliqués aux loyers de Septembre 2016 à Novembre 2018 ;

L'article 1315 du code civil dispose : « *Celui qui réclame l'exécution* »

af



d'une obligation doit la prouver » ;

Il s'évince de cette disposition, que celui qui réclame le paiement d'une somme d'argent doit rapporter la preuve de sa créance ;

En l'espèce, aucun élément du dossier, ne permet d'affirmer que les parties ont convenu d'une pénalité de retard de 10% dans leur contrat, en cas de paiement des loyers au-delà du 05 du mois en cours, encore que le contrat de bail dont se prévaut madame BAMBA Nadiani, n'est pas écrit ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire qu'elle ne rapporte pas la preuve de la créance qu'elle réclame et rejeter sa demande, comme étant injustifiée ;

Sur le bienfondé des demandes en résiliation de bail et expulsion

Madame BAMBA Nadiani sollicite la résiliation du contrat de bail liant à monsieur NOBET Kambiret, ainsi que son expulsion 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

Handwritten marks and symbols in the top right corner, including a small diagram or signature.

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 ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que monsieur NOBET Kambiret est redevable de la somme de 2.700.000 F CFA envers madame BAMBA Nadiani, au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018 ;

Dès lors, il y a lieu de constater, que monsieur NOBET Kambiret a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

En conséquence, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur NOBET Kambiret du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

Monsieur NOBET Kambiret succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

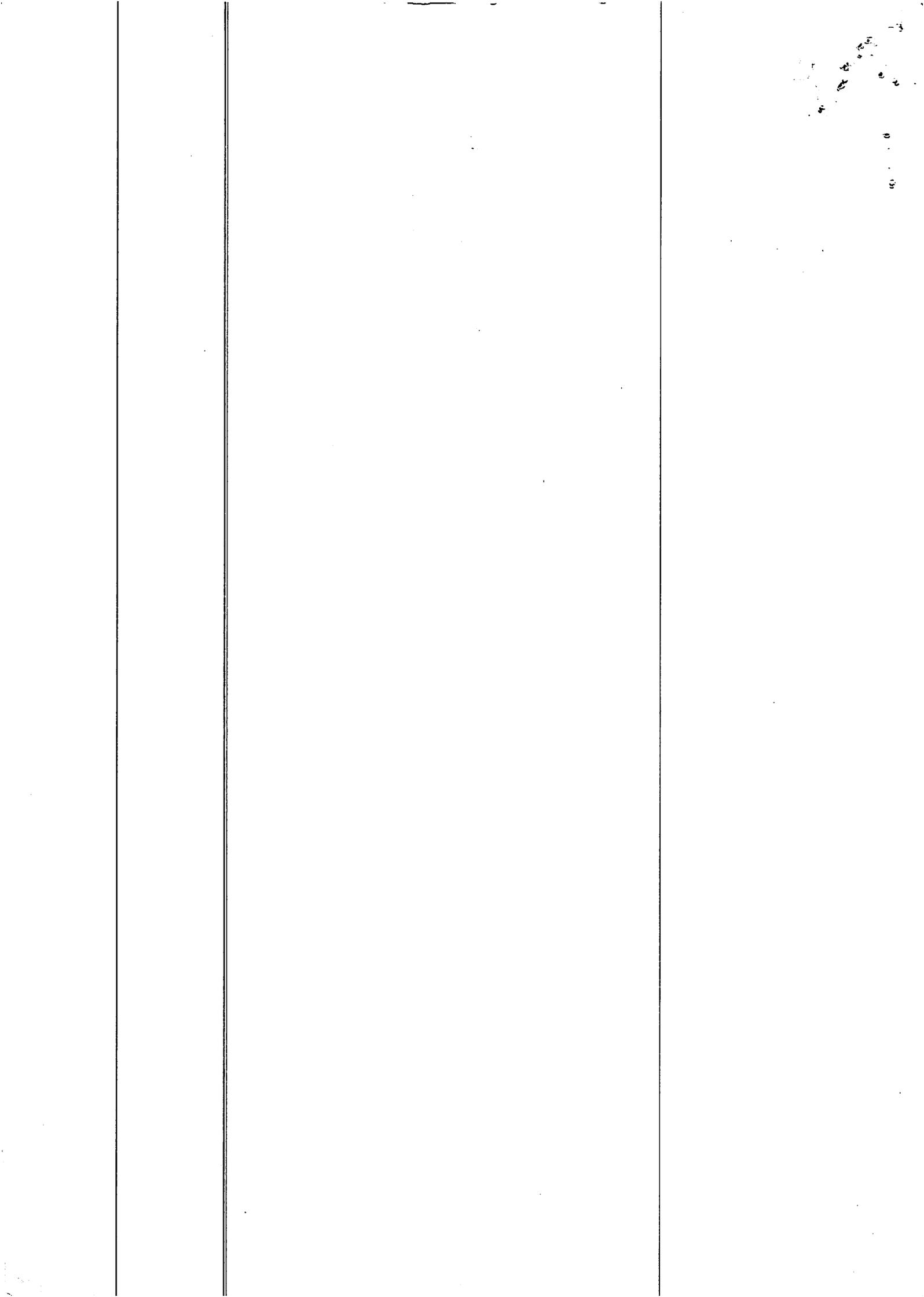
Déclare recevable l'action de madame BAMBA Nadiani ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur NOBET Kambiret des lieux loués sis à Cocody Riviera Bonoumin qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

CT



Condamne monsieur NOBET Kambiret à lui payer la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2016 à Novembre 2018 ;

Déboute madame BAMBA Nadiani du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur NOBET Kambiret aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et ans que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 27 MARS 2019
REGISTRE A.J Vol... 45 F°... 25
N°... 507 Bord... 2091 D.2
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
P.I.

PROS. ZHAN 1 S

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1

1992. 10. 1