30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1534/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE Du 30/05/2018

Affaire :

Madame BOA AMA ROSALIE

C/

Mademoiselle ADOU AKPA AKPEI MICHELLE

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action en résiliation et expulsion de madame BOA AMA Rosalie recevable ;

L'y dit fondée

Condamne mademoiselle ADOU Akpa Akpei Michelle à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers, soit cent quarante mille francs (140 000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de mars 2018 et avril 2018, pour l'occupation du premier magasin et trois cent soixante mille francs (360 000 F) CFA, au titre des arriérés de loyers de février 2018 à avril 2018, pour l'occupation du second magasin ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 30 Mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Messieurs ZUNON JOEL, N'GUESSAN K. Eugène, EMERUWA EDJIKEME et KOUAKOU KOUADIO LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAKOU Florand, Greffier;

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

Madame BOA AMA Rosalie, née le 19/09/1951 à Abengourou, fille de N'GUESSAN BOA EUGENE et de ADJEI ADJUA, de nationalité Ivoirienne, Docteur pédiatre, propriétaire immobilière demeurant à Abidjan dans la commune du plateau, 17 BP 697 Abidjan 17, Cel : 05 89 31 95, laquelle fait élection de domicile en sa propre demeure ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Mademoiselle ADOU AKPA AKPEI Michelle, née le 06/03/1982 à Dabou, fille de ADOU APKA EZECHIEL et LASME NIAGNE AYOU, de nationalité Ivoirienne, locataire défaillante, demeurant à Abidjan dans la commune de Marcory CFCI Remblais, au lot 59 Ilot 44, Attestation d'identité N° 5675/PU-26, Certificat de Nationalité du 31/05/2005 délivrée sous le N°26001/05.

Défenderesse ;

D'autre part

Enrôlée pour l'audience du 25/04/2018, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée respectivement au 09/05/2018 et 16/05/2018 pour toutes les parties. A cette dernière date, la cause a été mise en délibéré pour être rendue le 30/05/2018.

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré.

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 en date du 06 avril 2018, de maitre GNAGNE Essoh Djobo, Huissier de justice près la section de Tribunal de Touba, madame BOA AMA Rosalie a fait servir assignation à mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 25 avril 2018, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;

- En conséquence, ordonner l'expulsion de mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle, des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- La condamner à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

- Mettre les dépens à sa charge;

A l'appui de son action, madame BOA AMA Rosalie expose qu'elle a donné en location à mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle deux locaux à usage professionnel dans la commune de Marcory GFCI Remblais, au lot 59 ilot 44, moyennant loyers mensuels de soixante-dix mille francs (70 000 F) CFA et cent vingt mille francs (120 000F) CFA ;

Elle ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas régulièrement de ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir à ce jour la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA répartie comme suit:

- Cent quarante mille francs (140 000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de mars 2018 à avril 2018, à raison de soixante-dix mille francs (70 000 F) CFA le loyer mensuel, pour l'occupation du premier magasin, ;

- Trois cent soixante mille francs (360 000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de février 2018 à avril 2018, à raison de cent vingt mille francs (120 000 F) CFA le loyer mensuel pour l'occupation du second magasin;

Elle allègue que toutes les démarches amiables en vue du recouvrement de cette somme sont demeurées infructueuses;

Elle argue que la présence de mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle dans les locaux lui cause un préjudice énorme qui s'aggrave de mois en mois et qu'il convient de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prie-t-elle le tribunal d'ordonner l'expulsion de mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle, des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, la condamner à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000F) CFA au titre des arriérés de loyers et ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle n'a pas été assignée à sa personne ;

Il convient de statuer par décision de défaut;

Sur le taux du litige

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°2016-01110 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, la demanderesse sollicite l'expulsion de mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle, des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et sa condamnation à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2018 à avril 2018 ;

La demande en résiliation du bail et expulsion de la défenderesse étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort;

Sur la recevabilité de l'action

Madame BOA AMA Rosalie a initié son action dans les forme et délai

légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des arriérés de loyers

Madame BOA AMA Rosalie sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000F) CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés, soit cent quarante mille francs (140.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de mars 2018 à avril 2018, à raison de soixante-dix mille francs (70.000 F) CFA le loyer mensuel, pour l'occupation du premier magasin et trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de février 2018 à avril 2018, à raison de cent vingt mille francs (120.000 F) CFA le loyer mensuel pour l'occupation du second magasin;

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, de l'analyse des pièces du dossier, il est acquis que la défenderesse occupe deux magasins de madame BOA AMA Rosalie et a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle est restée devoir la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés, soit cent quarante mille francs (140.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de mars 2018 à avril 2018, à raison de soixante-dix mille francs (70 000 F) CFA le loyer mensuel, pour l'occupation du premier magasin, et trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés pour la période de février 2018 à avril 2018, à raison de cent vingt mille francs (120 000 F) CFA le loyer mensuel pour l'occupation du second magasin;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire ce chef de demande de madame BOA AMA Rosalie bien fondé et de condamner mademoiselle ADOU Akpa Akpei Michelle à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre de l'occupation de ses magasins ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

La demanderesse sollicite que le Tribunal prononce la résiliation du bail la liant à de mademoiselle ADOU Akpa Akpei Michelle et l'expulsion de celle-ci de l'immeuble loué, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'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.*
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 résiliation du bail commercial est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

En l'espèce, il a été sus jugé que mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle reste devoir à madame BOA AMA Rosalie la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA, 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 adressée le 15 février 2018 par la demanderesse, la défenderesse ne s'est pas exécutée de sorte qu'elle demeure redevable du montant sus indiquée;

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 mademoiselle ADOU AKPA Akpei Michelle des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

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 a été jugé que la défenderesse reste lui devoir la somme de 500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il s'en suit qu'elle détient indument ledit montant et doit être expulsée des locaux qu'elle occupe;

Il s'en induit qu'il y a urgence à mettre à la disposition de la demanderesse tant ses locaux que le montant des loyers, en ordonnant l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe ; il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare l'action en résiliation et expulsion de madame BOA AMA Rosalie recevable ;

L'y dit fondée

Condamne mademoiselle ADOU Akpa Akpei Michelle à lui payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers, soit cent quarante mille francs (140 000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de mars 2018 et avril 2018, pour l'occupation du premier magasin et trois cent soixante mille francs (360 000 F) CFA, au titre des arriérés de loyers de février 2018 à avril 2018, pour l'occupation du second magasin ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 002827

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol 45 F° 77
N° 1626 Bord 544 87
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre