

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°754/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur DIARRASSOUBA
MAMADOU

(SCPA BOUAFFON-GOGO)

C/

Madame AYANTUNJI EMILY
SHITTU

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
DIARRASSOUBA Mamadou ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du
06 Mai 2015 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame
AYANTUNJI Emily Shittu du magasin sis à
Cocody Angré Bessikoi, formant les lots
N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du
lotissement de BESSIKOI ;

Condamne madame AYANTUNJI Emily
Shittu à lui payer la somme de quatre cent
mille (400.000) francs CFA au titre des
loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à
Janvier 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent
jugement nonobstant toutes voies de
recours ;

Condamne madame AYANTUNJI Emily
Shittu aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL
2019

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,
BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

Monsieur DIARRASSOUBA MAMADOU, né le 12 Mars
1940 à Divo, de nationalité ivoirienne, chauffeur à la retraite,
demeurant en France ;

Lequel fait élection de domicile pour les besoins de la présente
assignation et ses suites à la SCPA BOUAFFON-GOGO, Avocats
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan cocody
angré djomi, boulevard latrille, carrefour du glacier les oscar,
résidence blessonny, 2^{ème} étage, porte 201, 20 BP 637 Abidjan
20, Tel : 22 42 39 27 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Madame AYANTUNJI EMILY SHITTU, née le 20
septembre 1987 à Abidjan, de nationalité nigérienne,
commerçante, demeurant à Abidjan Adjamé, en son domicile ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 mars 2019, la cause a
été appelée à cette date puis renvoyée au 13 mars 2019 pour la
comparution de la défenderesse;



*16 M4
am n° Buita*

A l'audience du 13 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 Avril 2019;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 24 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 28 Février 2019, monsieur DIARRASSOUBA Mamadou a fait servir assignation à madame AYANTUNJI Emily Shittu, d'avoir à comparaitre, le 06 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat de bail du 06 Mai 2015 qui le lie à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 400.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur DIARRASSOUBA Mamadou expose que par contrat du 06 Mai 2015, il a donné en location à madame AYANTUNJI Emily Shittu, un magasin sis à Cocody Angré Bessikoi, formant les lots N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du lotissement de BESSIKOI, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Selon lui, madame AYANTUNJI Emily Shittu lui est redevable de la somme de 400.000 F CFA, correspondant aux loyers

échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;

Pour recouvrer cette somme d'argent, il soutient l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 08 Janvier 2019, lequel exploit est demeuré sans suite ;

C'est pourquoi, monsieur DIARRASOUBA Mamadou prie la juridiction de céans, de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 400.000 F CFA susdite, de constater la résiliation du contrat de bail les liant, et d'ordonner l'expulsion de cette dernière des lieux loués ;

Il sollicite en outre, l'exécutoire provisoire du présent jugement ;

Madame AYANTUNJI Emily Shittu, assignée à personne, n'a pas conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame AYANTUNJI Emily Shittu a eu connaissance de la procédure ;

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 ;

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 ;

CF

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite la condamnation de madame AYANTUNJI Emily Shittu, à lui payer la somme de 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;

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. » ;

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 ressort des pièces du dossier que la défenderesse doit des arriérés de loyers et que par exploit du 08 Janvier 2019, monsieur DIARRASSOUBA Mamadou l'a mise en demeure de lui payer la somme de 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à janvier 2019 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur DIARRASSOUBA Mamadou Lamine bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant madame AYANTUNJI Emily Shittu à lui payer la somme de 400.000 F CFA sus précisée ;

Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite la résiliation du bail la liant à madame AYANTUNJI Emily Shittu, de même 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 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 est constant comme ressortant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail du 06 Mai 2015 qui les parties, madame AYANTUNJI Emily Shittu est redevable envers monsieur DIARRASSOUBA Mamadou, d'un montant de 400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-

paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscitée et de la clause résolutoire contenu dans le contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de madame AYANTUNJI Emily Shittu des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il est établi comme ressortant des motifs qui précèdent, que madame AYANTUNJI Emily Shittu a pris en location un magasin appartenant à monsieur DIARRASSOUBA Mamadou, qu'elle occupe, sans toutefois en payer les loyers ;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce qu'elle paye lesdits loyers ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Madame AYANTUNJI Emily Shittu 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 de monsieur DIARRASSOUBA Mamadou ;

L'y dit bien fondé ;

Constata la résiliation du contrat de bail du 06 Mai 2015 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame AYANTUNJI Emily Shittu du magasin sis à Cocody Angré Bessikoi, formant les lots N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du lotissement de BESSIKOI ;

Condamne madame AYANTUNJI Emily Shittu à lui payer la somme de quatre cent mille (400.000) francs CFA au titre des

loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame AYANTUNJI Emily Shittu aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

07/06/19



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
L. 13 JUN 2019
REGISTRE A.J Vol. F°
N° 921 Bord 857 / 194
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre