

30000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1535/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU
06/06/2018

Madame BOA AMA Rosalie
(Maître YEO MASSEKRO)

C/

La Société SIM

DECISION
CONTRADICTOIRE

Reçoit l'action de madame BOA AMA Rosalie ;

L'y dit partiellement fondée;

Condamne la société SIM à payer à madame BOA AMA Rosalie la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018;

Déboute la demanderesse du surplus de ses demandes ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, TRAORE née KOUAO Marthe, Messieurs COULIBALY ADAMA et DOUKA Christophe, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie, 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 ADJE Adjua, de nationalité ivoirienne, Docteur pédiatre, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan, dans la commune du Plateau, 17 BP 697 Abidjan 17, téléphone : 05 89 31 95 ;

Ayant pour conseil, Maître YEO MASSEKRO, Avocat à la cour, 04 BP 2811 Abidjan 04, téléphones : 20 21 97 29/ 20 21 88 13 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

La société SIM, SARL, sise à Abidjan dans la commune du Plateau, SICOGLI, cité esculape 2, au rez gde chaussée, bâtiment C, prise en la personne de monsieur KOUAME Désiré, demeurant au sein de ladite société ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 25 avril 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 09 mai 2018 pour comparution;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 30 mai 2018 pour être mise en délibéré ;



31 07 18
Cm n° 70

H

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°680/2018 ;

A l'audience du 30 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
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 09 avril 2018, madame BOA AMA Rosalie a fait servir assignation à la société SIM d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 25 avril 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués 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 huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA au titre des loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018;

-Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame BOA AMA Rosalie expose que la société SIM occupe son local sis à Abidjan Plateau SICOI, cité ESCULAPE 2, au rez de chaussée, Bâtiment C, quelle utilise à usage de bureau, moyennant un loyer mensuel de soixante-dix mille francs (70.000 F) CFA;

Elle ajoute que cependant, faute de payer les loyers, celle-ci reste lui devoir la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA représentant douze mois de loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018 ;

Elle explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 26 février 2018, ce preneur ne

s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, elle sollicite son expulsion pure et simple des lieux loués et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués;

La société SIM n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AMDEK 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 organique n°01011/2016 du 08 décembre 2016, « *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 sollicite l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 840.000F CFA à titre de loyers échus et impayés;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame BOA AMA Rosalie a été introduite dans les formes et délai légaux;
Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA

au titre des loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018 ;

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, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que le preneur a manqué à son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'elle reste devoir à sa bailleuse la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA au titre des loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant pas été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame BOA AMA Rosalie bien fondé et de condamner la société SIM à lui payer le montant sus indiqué à titre de loyers échus et impayés;

Sur l'expulsion de la défenderesse

La demanderesse sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'il reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose 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.*

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que la société SIM reste devoir à la demanderesse, la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA au titre des loyers échus et impayés;

Toutefois, il ressort de l'assignation en date du 09 avril 2018 qui saisit le tribunal de céans, que madame BOA AMA Rosalie n'a pas demandé la résiliation du contrat de bail la liant à la société SIM mais a seulement sollicité son expulsion pure et simple des lieux loués ;

Or, il ressort du texte précité que l'expulsion est une conséquence de la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Dans ces conditions, ledit contrat étant en cours, il y a lieu de dire cette demande de madame BOA AMA Rosalie mal fondée en l'état et de l'en débouter en l'état ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 BOA AMA Rosalie de rentrer dans ses fonds, issus du contrat de bail portant sur son local;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 ;

Reçoit l'action de madame BOA AMA Rosalie;

L'y dit partiellement fondée;

Condamne la société SIM à payer à madame BOA AMA Rosalie la somme de huit cent quarante mille francs (840.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés de mai 2017 à avril 2018, à raison de 70.000F CFA le loyer mensuel;

Déboute la demanderesse du surplus de ses demandes ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

200282728

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le1.8. JUIL. 2018.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....
N°.....1182.....Bord.....32
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre