30 000
CE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°823/2018

JUGEMENT DEFAUT
Du 25/04/2018

Affaire :

N'DRI N'GUESSAN SOLANGE

(Maître YAO Emmanuel)

C/

MADAME AKALE NIMBA CLEMENTINE

DECISION
DEFAUT

Déclare Madame N'DRI N'guessan Solange recevable en son action ;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résolution du contrat de cession de vente du magasin n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody, en date du 22 décembre 1999 ;

Ordonne l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine dudit local tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours

Condamne madame AKALE Nimba Clémentine aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 avril 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 SAKO KARAMOKO et KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

N'DRI N'GUESSAN Solange, née le 18 septembre 1946 à Adjamé, titulaire du passeport biométrique N° 14AE84607, délivré le 28 novembre 2014, demeurant à VIA MAGNANINA N° 03 à VIGEVANO (Italie) Cap : 27029;

Ayant pour conseil, Maître YAO Emmanuel, Avocat à la cour, y demeurant Abidjan Cocody Corniche, rue du Lycée technique, immeuble NOURA, entrée A, 1er étage, porte A2 , téléphones : 22 44 15 35/ 22 44 15 95, 01 BP 6714 Abidjan 01;

Demandeur;

d'une part,

Et

Madame AKALE NIMBA CLEMENTINE, majeure de nationalité ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan, 01 BP 13011, en son domicile ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07 mars 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée au 11 avril 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°442/2018 ;

A l'audience du 11 avril 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 avril 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
:s, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'Huissier de justice en date du 22 février 2018, madame N'DRI N'guessan Solange a fait servir assignation à madame AKALE Nimba Clémentine d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 07 mars 2018, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Constater que madame AKALE Nimba Clémentine n'a pas satisfait à son obligation de paiement du prix de vente du local à usage commercial n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody
- Constater que ledit magasin se trouve dans un état de délabrement très avancé ;
- Prononcer la résolution de la vente par acte sous seing privé en date du 22 décembre 1999, portant sur ledit local;
- Prononcer l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine tant de sa personne, ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- Condamner madame AKALE Nimba Clémentine aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame N'DRI N'guessan Solange expose qu'elle est propriétaire du magasin n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody, où elle exploitait son activité commerciale, suivant attestation de vente du 04 juin 2012 à elle délivrée par la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI;

Elle ajoute que, par acte sous seing privé du 22 décembre 1999, elle a cédé ledit immeuble à madame AKALE Nimba Clémentine pour un coût de quatre millions deux cent cinquante mille francs (4.250.000 F) CFA ;

Elle fait remarquer que celle-ci a payé la somme d'un million de

francs (1.000.000 F) CFA à la signature de la convention de vente puis a effectué plusieurs versements portant le montant total des règlements à deux millions cent dix mille francs (2.110.000 F) CFA ;

Elle souligne qu'à la date du 21 octobre 2002, la défenderesse restait lui devoir deux millions quatre cent quarante mille francs (2.440.000 F) CFA ;

Elle mentionne que depuis dix-huit années qu'elle occupe le magasin, elle refuse de s'acquitter de ce reliquat, ce en dépit des nombreuse relances à elle adressées, notamment la sommation de payer en date du 20 novembre 2017 ;

Elle allègue en outre que depuis 2011, le magasin reste fermé et se trouve dans un état de délabrement avancé, tel qu'il ressort du procès-verbal de constat du 24 aout 2017, de sorte qu'elle court un réel danger de voir son bien immobilier irrécupérable ;

Elle soutient qu'elle subit un préjudice en raison de l'inexécution par la défenderesse de son obligation du paiement du reliquat du prix de cession ;

Elle relève qu'en application des dispositions combinées des articles 167 de l'acte uniforme portant droit commercial général, 1654 et 1655 al 1 du code civil, le vendeur peut demander la résolution d'une vente d'immeuble si le prix n'est pas payé par l'acheteur mais également s'il est en danger de perdre son bien immobilier ;

Aussi prie-t-elle le tribunal de prononcer la résolution de la vente par acte sous seing privé en date du 22 décembre 1999, portant sur le local à usage commercial n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody, conclu avec Madame AKALE Nimba Clémentine et prononcer l'expulsion de celle-ci tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas comparu et a été assignée à mairie ;

Il y a lieu de statuer par défaut;

Sur le taux du ressort

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 la résolution du contrat de cession en date du 22 décembre 1999, portant sur le local à usage commercial n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody et l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine dudit local tant de sa personne, de ses biens que tous occupants de son chef ;

La demande en résolution du contrat de cession étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la résolution du contrat

La demanderesse sollicite la résolution du contrat de cession en date du 22 décembre 1999, portant sur le local à usage commercial n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody, conclu avec madame AKALE Nimba Clémentine au motif que celle-ci reste lui devoir un reliquat de deux millions quatre cent quarante mille francs (2.440.000 F) CFA sur le montant de quatre millions deux cent cinquante mille francs (4.250.000 F) CFA, représentant le prix de cession dudit magasin ;

L'article 1184 du code civil dispose que : «*la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.» ;

Le contrat synallagmatique s'entend d'une convention faisant naître à la charge des parties des prestations réciproques et dans laquelle la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement, de sorte que chaque partie est à la fois créancière et débitrice de l'autre, leurs obligations étant interdépendantes ;

S'agissant d'un tel contrat mettant à la charge des parties des obligations réciproques se servant mutuellement de cause, l'inexécution par l'une des parties de ses obligations entraine la résolution du contrat si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que suivant convention du 22 décembre 1999, la demanderesse a cédé son local à usage commercial sis à Cocody à madame AKALE Nimba Clémentine en contrepartie du paiement par cette dernière du montant de quatre millions deux cent cinquante mille francs (4.250.000 F) CFA ;

Il s'ensuit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique, dont la résolution va les remettre en l'état, de sorte qu'elles devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution de la convention depuis sa signature ;

Il n'est pas non plus contesté que madame AKALE Nimba Clémentine a fait un acompte de deux millions cent dix mille francs (2.110.000 F) CFA et reste devoir à la demanderesse un reliquat de deux millions quatre cent quarante mille francs (2.440.000 F) CFA sur le prix de la cession ;

Or, il est établi que la demanderesse a mis à sa disposition son magasin ;

Il s'ensuit qu'alors que madame N'DRI N'guessan Solange a mis à sa disposition le local objet de leur convention, la défenderesse ne lui en a pas payé le prix, en violation de la convention qui les lie ;

Il y a donc lieu, en application du texte sus visé, de constater que cette dernière n'a pas satisfait à son engagement consistant au paiement du prix de cession du local mis à sa disposition par la demanderesse, de dire ce chef de demande de madame N'DRI N'guessan Solange bien fondé et de prononcer la résolution de la convention de cession en date du 22 décembre 1999 liant les parties ;

Sur l'expulsion de la défenderesse

La demanderesse sollicite l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Il est constant que madame AKALE Nimba Clémentine occupe le local de madame N'DRI N'guessan Solange en vertu du contrat de cession en date du 22 décembre 1999 conclu avec cette dernière;

Cependant, il a été sus jugé de la résolution dudit contrat pour non-exécution par la défenderesse de son obligation consistant au paiement du prix de la cession ;

Il s'en induit que la défenderesse occupe le local litigieux sans titre ni droit ;

Il y a lieu dans ces circonstances de faire droit à la demande de Madame N'DRI N'guessan Solange et d'ordonner l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente 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 ordonné la résolution du contrat de cession conclu entre les parties et l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine qui est une occupante sans droit ni titre du local de madame N'DRI N'guessan Solange ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à faire cesser ladite occupation et permettre à la demanderesse de disposer de 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 succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en premier ressort ;

Déclare Madame N'DRI N'guessan Solange recevable en son action ;

L'y dit bien fondée;

Prononce la résolution du contrat de vente du magasin n° 07 code 31 40 01 sis à Cocody, en date du 22 décembre 1999 liant les parties;

Ordonne l'expulsion de madame AKALE Nimba Clémentine dudit local tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de

son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne madame AKALE Nimba Clémentine aux dépens de l'instance.

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

N° 00282717

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ...07...JUIN...2018.....
REGISTRE A.J. Vol...44.....F°...44.....
N°...914.....Bord...307.....205
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre