

30000
14E

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 RG N°2264/2018

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 Du 25/07/2018

Affaire:
 1) Mademoiselle SYLLA KOROTOUM YASSINE
 2)
 3) Mademoiselle SYLLA FATIM SARAH
 4) Mademoiselle SYLLA MARIAME FRANCE
 5) Monsieur KONE PEFIEDJOU TIECOURA LEONCE
 AYANT-DROITS DE madame SYLLA
 Née KONATE HAOUA

C/
 Madame KOMENAN TIEHOU RUTH-IRENE

 DECISION
 CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de madame SYLLA Korotoum Yassine et mesdemoiselles SYLLA Fatim Sarah, SYLLA Mariam France et monsieur KONE Pefiedjou Tiecoura Léonce, tous ayants droit de feu SYLLA née KONATE HAOUA recevable ;
 Les y dit partiellement fondés;
 Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
 Ordonne l'expulsion de madame KOMENAN Tielou Ruth Irène du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
 Condamne madame KOMENAN Tielou Ruth Irène à payer aux défendeurs la somme d'un million trois cent cinquante mille francs (1.350.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés et intérêts de retard de mai 2017 à mai 2018 ;
 Les déboute du surplus de leur demande ;
 Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;
Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;
 Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:
1-Mademoiselle SYLLA KOROTOUM YASSINE, née le 15 mars 1997 à la polyclinique Avicennes de Marcory, de nationalité ivoirienne, étudiante, domiciliée à Cocody riviera golf ;
2-Mademoiselle SYLLA FATIM SARAH, née le 18 novembre 1992 à la polyclinique Avicennes de Marcory, de nationalité ivoirienne, étudiante, domiciliée à Cocody riviera golf ;
3-Mademoiselle SYLLA MARIAME FRANCE, née le 15 juillet 1989 à la polyclinique la Sisangué de Korhogo, de nationalité ivoirienne, étudiante, domiciliée à Cocody riviera golf ;

4-Monsieur KONE PEFIEDJOU TIECOURA LEONCE, né le 11 février 1983 à la polyclinique des deux plateaux de Cocody, de nationalité ivoirienne, ingénieur informaticien, domiciliée à Cocody Angré;

Tous ayants droit de feu SYLLA née KONATE HAOUA représentés par **Monsieur SYLLA MAMADOU**, né le 25 Mai 1954 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, domicilié à Cocody riviera golf, Tel : 07 16 61 14;

Demandeurs ;
 D'une part ;
 Et ;
Madame KOMENAN TIEHOU RUTH-IRENE, née le 05 janvier 1970 à Bingerville, de nationalité ivoirienne, commerciale, domiciliée à Cocody, Tel : 07 56 38 97 / 57 89 22 92 ;

Défenderesse;


Condamne la défenderesse aux dépens de D'autre part ;
l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL et renvoyée pour être mise en délibéré au 11 juillet 2018;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'Huissier de justice en date du 12 juin 2018, Madame SYLLA Korotoum Yassine, mesdemoiselles SYLLA Fatim Sarah, SYLLA Mariam France et monsieur KONE Pefiedjou Tiecoura Léonce, tous ayants droit de feu SYLLA née KONATE HAOUA, ont fait servir assignation à madame KOMENAN Tielou Ruth Irène, d'avoir à comparaître le 20 juin 2018 devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins d'entendre:

- Déclarer leur action recevable et bien fondée
- Prononcer la résiliation du contrat les liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- La condamner à leur payer la somme d'un million cinq cent quatre-vingt mille francs (1.580.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent qu'ils ont hérité de feu KONATE Ahoua, leur mère, un immeuble sis à Abidjan Cocody Riviera;

Ils précisent que ledit immeuble est composé de magasins dont l'un est occupé par madame KOMENAN Tielou Ruth Irène, suivant bail à usage professionnel, moyennant loyer mensuel de cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA, payable par avance ;

Ils ajoutent que celle-ci ne remplit pas ses charges locatives de sorte qu'elle restait leur devoir la somme de deux millions cent

mille francs (2.100.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés sur la période de mai 2017 à juin 2018, soit quatorze (14) mois ;

Ils relèvent que sur ce montant, la défenderesse leur a fait un acompte de six cent mille francs (600.000 F)CFA de sorte qu'elle reste leur devoir la somme d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés au titre de ladite période ;

Ils allèguent qu'en dehors des loyers, madame KOMENAN Tielou Ruth Irène reste également leur devoir ce, conformément au bail qui les lie les sommes de soixante mille francs (60.000 F) CFA et vingt mille francs (20.000 F) CFA, respectivement au titre des intérêts de retard et autres charges locatives, soit la somme totale d'un million cinq cent quatre-vingt mille francs (1.580.000 F) CFA ;

Ils expliquent qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'ils lui ont servi par exploit du 28 février 2018, elle ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, ils sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à la défenderesse, son expulsion des lieux loués et sa condamnation à leur payer le montant sus indiqué ;

La défenderesse 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

Madame KOMENAN Tielou Ruth Irène a été assignée à sa personne;

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, les demandeurs sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à la défenderesse ainsi que sa condamnation à leur payer la somme d'un million cinq cent quatre-vingt mille francs (1.580.000 F) CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés, des intérêts de retard et autres charges locatives de la période de mai 2017 à juin 2017 ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action des demandeurs a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme d'un million cinq cent quatre-vingt mille francs (1.580.000 F) CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés, des intérêts de retard et autres charges locatives de la période de mai 2017 à juin 2017 ;

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 constant, comme provenant des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail en date du 1^{er} novembre 1999 en vertu duquel, la défenderesse doit payer au demandeurs un loyer mensuel de cent trente-cinq mille francs (135.000 F) CFA

Il n'est pas non plus contesté que la défenderesse a manqué à son obligation de paiement des loyers de sorte qu'elle reste devoir aux demandeurs des loyers et reliquats de loyers de la période de mai 2017 à juin 2018;

Ceux-ci expliquent que le loyer mensuel étant de cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA et que la défenderesse leur ayant versé un acompte de six cent mille francs (600.000 F) CFA, reste leur devoir la somme d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés de la période sus indiquée, soit quatorze (14) mois;

Toutefois, de l'examen du contrat de bail écrit en date du 1^{er} novembre 1999, versé au dossier, il s'induit que le montant du loyer mensuel est de cent trente- cinq mille francs (135.000 F) CFA, contrairement aux allégations des demandeurs selon lesquelles le prix dudit loyer est de 150.000 F CFA ;

En outre, d'aucune des pièces au dossier, il ne ressort que les parties ont soit convenu soit obtenu judiciairement, une révision à la hausse du coût de ce loyer mensuel ;

Qu'ainsi, pour le calcul des loyers échus et impayés de mai 2017 à juin 2018 dont le paiement est réclamé par les demandeurs, le prix du loyer mensuel à prendre en compte est celui de 135.000 F CFA et non 150.000 F CFA ;

En conséquence, il y a lieu de relever que le montant des loyers dus au titre de cette période de 14 mois, s' élève à un million huit cent quatre-vingt-dix mille francs (1.890.000 F) CFA dont, aux dires des demandeurs, la défenderesse a payé un acompte de six cent mille francs (600.000 F CFA, restant leur devoir un reliquat d'un million deux cent quatre-vingt-dix mille francs (1.290.000 F) CFA ;

Il convient de condamner la défenderesse à leur payer cette somme au titre du reliquat des loyers échus et impayés de mai 2017 à juin 2018;

Sur le paiement des intérêts de retard et des charges locatives

Les demandeurs, prétendant qu'en dehors des loyers, madame KOMENAN Tielou Ruth Irène reste leur devoir, conformément au bail qui les lie, les sommes de soixante mille francs (60.000 F) CFA et vingt mille francs (20.000 F)CFA, respectivement au titre des intérêts de retard et autres charges locatives, sollicitent que le tribunal la condamne à leur payer ces sommes ;

De la clause 7 du contrat de bail liant les parties, il est prévu un intérêt de retard au taux de 10% du montant du loyer mensuel en cas de

retard du paiement dudit loyer ;

En l'espèce, il a été constaté que la défenderesse n'a pas payé le loyer mensuel convenu à l'échéance convenu soit « *payable d'avance le 1^{er} de chaque mois concerné* » de sorte que c'est par le présent jugement qu'elle a été condamnée à s'acquitter des loyers échus depuis 14 mois ;

Il s'ensuit que la demande de paiement de la somme de de 60.000 FCFA au titre des intérêts de retard du paiement du reliquat de 1290.000 F CFA est bien fondée et il y a lieu d'y faire droit ;

Quant à la somme de vingt mille francs (20.000 F) CFA réclamée par les demandeurs représentant les autres charges locatives, il ne ressort ni du contrat de bail liant les parties ni des autres pièces du dossier, que le preneur est tenu de payer un quelconque montant à ce titre;

Il échet de rejeter ce chef de demande comme mal fondé ;

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

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste leur 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 madame KOMENAN Tielou Ruth Irène reste devoir aux demandeurs la somme d'un million trois cent cinquante mille francs (1.350.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés et intérêts de retard pour la période de mai 2017 à juin 2018;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 28 février 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée;

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 madame KOMENAN Tielou Ruth Irène du magasin qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent 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 aux demandeurs de récupérer leur bien pour en jouir à leur guise, et de rentrer dans leurs fonds;

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 ;

Déclare l'action de madame SYLLA Korotoum Yassine et mesdemoiselles SYLLA Fatim Sarah, SYLLA Mariam France et monsieur KONE Pefiedjou Tiecoura Léonce, tous ayants droit de feu SYLLA née KONATE HAOUA recevable ;

Les y dit partiellement fondés;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame KOMENAN Tielou Ruth Irène du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne madame KOMENAN Tielou Ruth Irène à payer aux défendeurs la somme d'un million trois cent cinquante mille francs (1.350.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés et intérêts de retard, de mai 2017 à juin 2018 ;

Les déboute du surplus de leur demande ;

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



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 05 OCT 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 45 F° FE
N° 1623 Bord 543 5
REÇU: GRATIS

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre