REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3725/2017

JUGEMENT DE DEFAUT DU 17/01/2018

MADAME DANGBE NEE ISHOLA KUDIRATU

Contre

N'GBRA AHOU MARCELLINE

DECISION DE DEFAUT

Déclare madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU irrecevable en son action en résiliation et en expulsion pour défaut d'une mise en demeure régulière ; et recevable sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision ; Condamne la demanderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur N'GUESSAN BODO, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

MADAME DANGBE NEE ISHOLA KUDIRATU, majeure, de nationalité Ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan, 03 BP 3456 Abidjan 03, téléphone 09 93 33 04/05 05 73 22 ;

Demanderesse,

D'une part ;

MADAME N'GBRA AHOU MARCELLINE, née le 15/03/1960 à PROUKRO, de nationalité Ivoirienne, majeure, couturière à Abidjan ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 02/11/2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 08 novembre 2017 devant la 3ème chambre B pour attribution; advenue cette date, le tribunal a renvoyé le dossier à l'audience publique du 06/12/2017 pour instruction avec le juge KOKOGNY SEKA ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1235/2017;

A l'audience du 06/12/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17/01/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï la demanderesse en ses moyens, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 17 octobre 2017, Madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU a fait servir assignation à Madame N'GBRA AHOU MARCELLINE d'avoir à comparaître le jeudi 02 novembre 2017 devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins de voir prononcer la résiliation de la convention commerciale liant les parties, l'expulsion de madame N'GBRA AHOU MARCELLINE des lieux qu'elle occupe, la condamner à lui payer la somme de 831.000FCFA représentant sa part contributive à l'occupation de son magasin et ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voies de recours ;

Au soutien de son action, madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU explique que par une convention à usage professionnel passée avec madame N'GBRA AHOU MARCELLINE, elle a loué à cette dernière le rez- de-chaussée de son magasin sis à Adjamé quartier saint –Michel moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA et une caution d'un million (1.000.000) de franc CFA ;
Elle indique que faute pour celle-ci de s'acquitter convenablement des loyers, après avoir payé la caution de garantie le 25 / 08 2011, elle lui reste devoir la somme des loyers de la période allant de février 2017 à septembre 2017 plus un reliquat de soixante-dix-huit mille (78.000) francs CFA sur le mois de janvier 2017 ; soit la somme totale d'un million deux cent soixante-dix-huit mille(1.278.000) francs CFA ;
Elle ajoute qu'après avoir effectué un acompte de quatre cent

quarante-sept mille(447.000) francs CFA, elle lui reste devoir au titre des arriérés de loyers, la somme de huit cent trente et un mille (831.000) CFA à laquelle s'ajoute les loyers des mois d'octobre 2017 et de novembre 2017 soit la somme de trois cent mille (300.000) francs CFA,
Elle estime que c'est par consentement mutuel que les parties ont conclu cette convention et ont accepté de cohabiter ;
Elle fait valoir que s'agissant d'un contrat synallagmatique, la défenderesse jouissant de l'espace à elle donné en location, doit respecter son obligation principale, celle de payer convenablement les loyers échus ;

Elle relève que le courrier de demande de règlement amiable et la mise en demeure à elle notifiés par acte extrajudiciaire sont demeurés infructueuses ;

Elle fait savoir qu'en application de l'article des articles 1134 et 1147 du code civil, qu'elle cite, madame N'GBRA AHOU MARCELLINE commet une faute contractuelle qui lui est imputable faute pour elle de respecter ses obligations résultant de leur convention ;
Pour ces motifs, elle sollicite du Tribunal condamner la défenderesse à lui payer la somme de huit cent trente et un mille(831.000)francs CFA au titre de sa part contributive à l'occupation d'une partie de son magasin et celle de trois cent mille (300.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés des mois d'octobre et de novembre , ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef, ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Madame N'GBRA AHOU MARCELLINE n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée en sa personne ;
Sa connaissance de la présente procédure n'est pas avérée ;

Il convient de statuer par décision de défaut à son égard;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, le demandeur sollicite du tribunal ordonner l'expulsion de la défenderesse des locaux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; et la condamner au paiement de la somme totale d'un million cent trente et un mille(1.131.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés, puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Le taux du litige étant indéterminé en partie, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU sollicite du tribunal prononcer la résiliation de la convention d'occupation d'une partie de son magasin suivant un contrat à usage professionnel passé avec madame N'GBRA AHOU MARCELLINE pour non-paiement des arriérés de loyers , son expulsion des lieux loués, tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef et la condamner en outre au paiement des loyers échus et impayés ;

« Aux termes de l'article133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le preneur et 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 aux fins de résiliation du bail, doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses et 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 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 bailleur et de tout occupant de son chef » ;

Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus visé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation, dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi une mise en demeure préalablement à l'exercice ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est imposée par la juridiction sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière, c'est-à-dire contenir les mentions exigées par l'article 133 cité ci-dessus

En l'espèce, Il est constant comme s'inférant des pièces et

productions du dossier que madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU a loué en réalité le rez- de- chaussée de son magasin qu'elle-même occupe la mezzanine à madame N'GBRA AHOU MARCELLINE moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille(150.000) francs CFA ;
Celle-ci ne s'acquittant pas régulièrement des loyers, lui reste devoir des arriérés de loyers ;

Elle l'a assignée devant le Tribunal de céans en résiliation, en expulsion et en paiement des loyers échus et impayés ;

Toutefois, la mise en demeure obligatoire et préalable à l'action en résiliation et en expulsion servie à la défenderesse, est irrégulière au regard de l'article 133 de l'Acte Uniforme cité ci-dessus en ce sens qu'elle ne vise nulle part la mention selon laquelle « la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion et le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » comme l'exige ledit texte ; mais se contente plutôt d'indiquer que faute de payer dans le délai ci-dessus imparti et celui-ci passé, elle y sera contraint par une procédure d'expulsion ;

Il s'ensuit que la mise en demeure ainsi faite n'en valant pas une, il convient de déclarer irrecevable l'action en résiliation et en expulsion et déclarer recevable l'action en paiement des arriérés de loyers pour avoir été initiée dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

AU FOND

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS ECHUS ET IMPAYES

Madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU sollicite la condamnation de madame N'GBRA AHOU MARCELLINE au paiement de la somme de huit cent trente un mille(831.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers des mois de février 2017 à septembre 2017, un reliquat de soixante-dix-huit mille(78.000) francs CFA sur le mois de janvier 2017 ainsi que les loyers échus et impayés des mois d'octobre 2017 et de novembre 2017 et ce, sur la base des articles 1153 et 1147 du code civil ;

Sa demande n'ayant pas pour objet le paiement des

dommages et intérêts pour inexécution d'un contrat mais le paiement des loyers échus et impayés, les textes idoines applicables en la matière sont les articles 112 alinéa 1 l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui dispose que, « en conséquence 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. » et 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 à peine de résiliation » ;

Il est donc claire que madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU est mal fondée en son action ;
Il y a par conséquent, lieu de l'en débouter et de la condamner aux dépens ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Toutefois, celle-ci ayant été déboutée de sa demande en paiement, il convient de dire n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

La demanderesse succombant à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare madame DANGBE née ISHOLA KUDIRATU irrecevable en son action en résiliation et en expulsion pour défaut d'une mise en demeure régulière ; et recevable sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision ;
Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

9N° 00786047

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 07 FEV 2018 ...
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 11
N° 212 Bord. 68 / 11
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre