

30 un
7E

07/03/2018 9 39 de 07/03/18

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 MARS 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°052/2018

JUGEMENT DE DEFAUT DU
07/03/2018

MONSIEUR KOUANHON
EDMOND JEANNOT

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 07 Mars 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et BERET DOSSA ADONIS, Assesseurs ;

CONTRE

1/ BABO DESIREE GRACE-DIVINE NAOMI GBAYOUH

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

2/ BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO

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

3/ BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO

TOUS AYANTS DROIT DE
FEU BABO KOSSO
TOUS MINEURS
REPRESENTES PAR
MADAME GBOGOUA DJEHA
ELLA

MONSIEUR KOUANHON EDMOND JEANNOT, né le 20/12/1969 à Krozialé (COTE D'IVOIRE), de nationalité Ivoirienne, enseignant, domicilié à Port-Bouet Gonzagueville, téléphone 01 79 52 53 ;

Demandeur ;

D'une Part

DECISION
DE DEFAUT

Déclare Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT recevable en son action;

ET

L'y dit partiellement fondé ;

1/ BABO DESIREE GRACE-DIVINE NAOMI GBAYOUH, née le 19/07/2005 à Gonzagueville, commune de Port Bouet ;

Condamne les défendeurs à lui payer la somme totale d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

2/ BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, né le 18/12/2006 à Gonzagueville, commune de Port Bouet ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

3/ BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO, né le 28/09/2008 à Gonzagueville, commune de Port Bouet ;

Ordonne l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Tous ayants droit de feu BABO KOSSO, et mineurs et représentés par GBOGOUA DJEHA ELLA, leur mère ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

Défendeurs;

D'autre Part ;



2018
KW KOUANHON
0503m
L'expert - B...

Enrôlée pour l'audience du 10/01/2018, Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14/02/2018 ;
La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°167/2018;

A l'audience du 14/02/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07/03/2018;

Advenue cette 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

Suivant exploit d'huissier en date du 21 décembre 2017, **Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT** a fait servir assignation aux ayants droit de Feu BABO KOSSO, à savoir BABO DESIREE GRACE DIVINE NAOMI GBAYOUH, BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO, Tous mineurs, représentés par leur mère GBOGOUA DJEHA ELLA, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 10 Janvier 2018 aux fins de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail les liant;
- ordonner leur expulsion des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;
- condamner à lui payer la somme de 1.350.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de décembre 2015, ceux de janvier à juillet 2016, septembre 2017, octobre 2017, novembre 2017 et décembre 2017;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail à Feu BABO KOSSO, auteur des défendeurs, un local sis à Abidjan-Port-Bouët, pour y exercer une activité d'enseignement général, dénommée Lycée Simone Gbagbo, moyennant un loyer mensuel progressif fixé à :

- 70.000 FCFA pour l'année scolaire 2014-2015 ;

- 100.000 FCFA pour les années scolaires 2015-2016 et 2016-2017 ;
- 150.000 FCFA pour les années scolaires 2017-2018 et 2018-2019 ;

Il ajoute que le preneur, monsieur BABO KOSSO, s'est régulièrement acquitté de ses obligations locatives jusqu'au mois de février 2015;

Il précise que celui-ci est décédé le 25 septembre 2015, laissant les arriérés de loyers des mois de mars 2015 à juillet 2015 d'un montant de 340.000 FCFA ;

Il fait remarquer qu'après son décès, les administrateurs de l'école, ont soldé ses arriérés de loyers ainsi que ceux échus jusqu'au mois de novembre 2015, date à partir de laquelle son épouse dame Gbogoua Djeha Ella a récupéré la gestion de l'établissement ;

Il indique que depuis lors, la nouvelle gérante ne paye pas régulièrement les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir à ce titre une somme totale de 1.350.000 FCFA ;

Il relève que la mise en demeure en date du 03 avril 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie aux défendeurs, n'a pas été exécutée ;

Il sollicite que le Tribunal accueille favorablement toutes ses prétentions susmentionnées;

Les défendeurs n'ont pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs n'ont pas été assignés à personne et la preuve de leur connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée ; il y a lieu de statuer par défaut à leur égard ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, la demande est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été initiée suivant les prescriptions légales de forme et de délai; il convient en conséquence de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA au titre du reliquat de loyers de décembre 2015, des loyers de janvier 2015 à juillet 2015 ainsi que ceux de septembre 2017 à décembre 2017 ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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* » ;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : « *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.* » ;

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 que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu courant année 2014, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par les défendeurs ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que les défendeurs ont manqué à leur obligation de payer les loyers et ils restent devoir les loyers échus et impayés pour la période susdite d'un montant d'un million trois cent cinquante mille (1. 350.000) FCFA ;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que les défendeurs restent devoir la somme totale d'un million trois cent cinquante mille (1. 350.000) FCFA au titre de leurs arriérés de loyers et de les condamner à payer ladite somme au demandeur;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion des défendeurs

Le demandeur sollicite l'expulsion des défendeurs, des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef au motif qu'ils restent lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscite dispose : « *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 les défendeurs restent redevable de la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à eux adressée le 03 avril 2017 par le demandeur, ils ne se sont pas exécutés;

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 des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, le Tribunal constate qu'eu égard à la nature de l'activité exercée dans le local, le demandeur ne justifie pas suffisamment l'exécution provisoire sollicitée ;

Il convient en conséquence de rejeter ce chef de demande comme mal fondé ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent en l'instance ; il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort;
Déclare Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT recevable en son action;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne les défendeurs à lui payer la somme totale d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Condamne les défendeurs aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

1100282706
O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23. MAI. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 114 F° 110
N° 219 Bord. 278 / 251
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef de ... de ...
l'Enregistrement ... et au Timbre