REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2810/2017

JUGEMENT DE DEFAUT DU

22/11/2017

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA

(Maître KAH JEANNE D'ARC)

Contre

MADAME EXZO GEORGETTE

DECISION

DE DEFAUT

Déclare la Société Civile Immobilière Primavera recevable en son action;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du bail à usage professionnel la liant à madame EXZO GEORGETTE ;

Ordonne l'expulsion de madame EXZO GEORGETTE des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

La condamne en outre à payer à la Société Civile Immobilière Primavera, la somme de quatre millions trois cent cinquante mille (4.350.000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

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

Condamne madame EXZO GEORGETTE aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 22 NOVEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 22 Novembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs N'GUESSAN K. Eugène, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA, Société civile immobilière au capital de 300.000.000FCFA, sise à Abidjan AVENUE DU GENERAL DE GAULE, 09 BP 312 Abidjan 09, RCCM n° CC8403668 U, prise en la personne de son gérant Mademoiselle VIDJANAGNY EMMANUELLE VICTOIRE, de nationalité Ivoirienne ; ayant pour conseil maître KAH JEANNE D'ARC, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant à 8 boulevard carde, immeuble Borg 1er étage porte 3 plateau, 04 BP 1277 Abidjan 04, téléphone 20 22 68 50 ;
Demanderesse;

d'une part,

Et

Madame EXZO GEORGETTE, de nationalité Ivoirienne, commerçante et locataire du magasin n°2, demeurant à Abidjan-plateau, rue du commerce, lot n°34, TF n°53, 04 BP 629 Abidjan 04, téléphone 20 22 61 64 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 26 juillet 2017, l'affaire a été appelée ;
A l'audience du 18/10/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22/11/2017 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 13 juillet 2017, **la Société Civile Immobilière Primavera**, a assigné **madame EXZO GEORGETTE** devant la juridiction de ce siège à l'effet de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner à lui payer la somme de 4.350.000 FCFA représentant les loyers échus impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, la Société Civile Immobilière Primavera expose qu'elle a donné à bail, à la défenderesse, un local à usage professionnel sis à Abidjan-Plateau, moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA ;

Elle ajoute que faute de payer régulièrement les loyers, celle-ci reste lui devoir vingt-neuf (29) mois de loyers échus et impayés d'un montant de quatre millions trois cent cinquante mille (4.350.000) FCFA ;

Elle relève que la mise en demeure du 19 avril 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie à la défenderesse, n'a pas été respectée ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à celle-ci et son expulsion des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que le paiement des montants dus;

La défenderesse n'a pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à personne et la preuve de sa connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée; il y a lieu de statuer par défaut à son 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, le taux du litige est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été initiée suivant les prescriptions légales de forme et de délai;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

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 ».*

Il est acquis aux débats que le 19 avril 2017, la Société Civile Immobilière Primavera a adressé à madame EXZO GEORGETTE, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail conformément aux dispositions du texte susindiqué ;

Il est constant que nonobstant cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée puisqu'elle n'a pas payé tous les loyers échus

visés dans cet acte, de sorte que la cause de résiliation du contrat de bail subsiste donc toujours ;

Il y a lieu, au regard de ce qui précède et conformément aux dispositions de l'article 133 précité, de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et d'ordonner conséquemment l'expulsion de madame EXZO GEORGETTE des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers

La Société Civile Immobilière Primavera sollicite la condamnation de madame EXZO GEORGETTE à lui payer la somme de quatre millions trois cent cinquante mille (4.350.000) FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

Elle soutient que la défenderesse a occupé son local indument, sans s'acquitter des loyers mensuels, comme il est convenu dans le contrat de bail qu'elles ont conclu ;

L'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général dispose : *« 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 cette disposition 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 ;

Dans ces conditions, il s'impose conformément au texte précité de dire que la somme réclamée d'un montant de quatre millions trois cent cinquante mille (4.350.000) FCFA est due au titre des arriérés de loyers et de condamner madame EXZO GEORGETTE à la payer à la demanderesse;

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, « *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 autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, le Tribunal a prononcé la résiliation du contrat de bail et ordonné l'expulsion de la défenderesse ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de disposer de ses locaux ;

Il s'impose en conséquence d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Madame EXZO GEORGETTE ayant succombé, il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare la Société Civile Immobilière Primavera recevable en son action;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du bail à usage professionnel la liant à madame EXZO GEORGETTE ;

Ordonne l'expulsion de madame EXZO GEORGETTE des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

La condamne en outre à payer à la Société Civile Immobilière Primavera, la somme de quatre millions trois cent cinquante mille (4.350.000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

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

Condamne madame EXZO GEORGETTE aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour mois et an que dessus;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 01 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol F°
N° Bord
DEBET :
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

Mme N'DRI AMON Pauline
Vice - Présidente