

30000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1896/2018

JUGEMENT DE DEFAULT

Du 27/06/2018

Affaire :

Monsieur KONAN FERAND JEAN

(Me ADOU PASCAL)

C/

Madame YOUKOUA AKISSI THERESE

DECISION DE DEFAULT

Déclare l'action de monsieur KONAN FERAND Jean recevable;

L'y dit partiellement fondé;

Condamne madame YOUKOUA Akissi Thérèse à lui payer la somme de trois cent soixante mille francs (360.000 F)CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'aout 2017 à mai 2018 ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame YOUKOUA Akissi Thérèse des lieux qu'elle occupe sis à Abidjan yopougou Saint André, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le déboute du surplus de ses demandes ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 27 JUIN 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, KOUAO MARTHE EPSE TRAORE KOUAKOU KOUADIO LAMBERT ET DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Monsieur KONAN FERAND JEAN, propriétaire immobilier demeurant à Abidjan-cocody, quartier Ambassade, ayant pour mandataire la société de gestion immobilière dite SOGIC, SARL au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan-zone 3, rue des brasseurs, 05 BP 646 Abidjan 05, TEL :21 25 33 99, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur LISETTE KOUASSI LENOIR, Ivoirien domicilié à cocody, lequel fait élection

de domicile au siège de ladite société ;
ayant pour conseil Maître ADOU PASCAL, avocat inscrit au barreau de Côte d'Ivoire ;
Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Madame YOUKOUA AKISSI THERESE, commerçante, majeure de nationalité ivoirienne, locataire d'un magasin sis à Yopougou Saint-andré, Sicogi ;

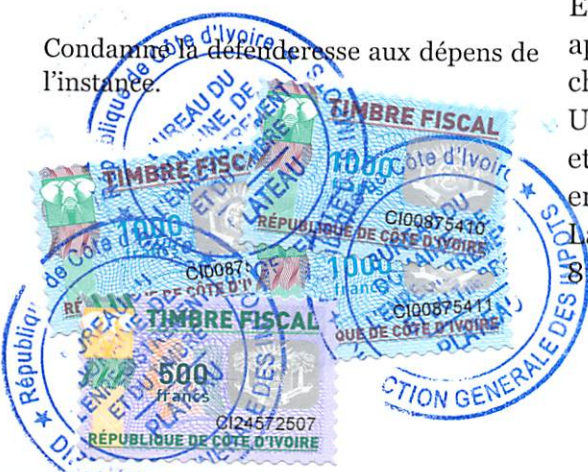
Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 25 Mai 2018, la cause a été appelée puis renvoyée au 30 Mai 2018 pour attribution à la 3^{ème} chambre ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL et renvoyée à l'audience publique du 20 juin 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 813/2018 ;



18 0719
cur r ADU
1

A cette date la cause a été mise en délibérée pour décision être rendue le 27 juin 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 en date du 16 mai 2018 de maître GONH Aime Raoul, Huissier de justice près la Cour d'Appel d'Abidjan et le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, monsieur KONAN FERAND Jean a fait servir assignation à madame YOUKOUA Akissi Thérèse, d'avoir à comparaître le 25 mai 2018 devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-La condamner au paiement de la somme de trois cent soixante mille francs (360 000 F) CFA, représentant les arriérés de loyers de la période d'Aout 2017 à mai 2018 ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que, suivant contrat de bail à usage professionnel, il a donné en location son magasin, sis à Abidjan yopougon Saint André, dont il a confié la gestion à la société de Gestion Immobilière dite SOGIC, à madame YOUKOUA Akissi Thérèse, moyennant loyer mensuel de trente-cinq mille francs (35.000 F) CF A ;

Il ajoute que celle-ci ne paie pas régulièrement ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de trois cent soixante mille francs (360.000 F)CFA, représentant (10) mois d'arriérés de loyers échus et impayés allant d'aout 2017 à Mai 2018 ;

Il allègue que, suivant exploit du 11 Avril 2018, il lui a servi une mise en demeure qui est demeurée sans suite ;

Il souligne que cette situation lui cause un préjudice qui ne fait que s'aggraver de jour en jour et qu'il convient de faire cesser de toute urgence :

Aussi, prie-t-il le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et sa condamnation à lui payer la somme de trois cent soixante mille francs (360000 F) CFA, représentant les arriérés de loyers de la période d'Aout 2017 à mai 2018 ;

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

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame YOUKOUA Akissi Thérèse n'a pas été assignée à sa personne ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de trois cent soixante mille francs (360000 F) CFA, représentant les arriérés de loyers de la période d'Aout 2017 à mai 2018 ;

Les demandes en résiliation et en expulsion étant indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Le demandeur a initié son action dans les forme et délai légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des arriérés de loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de madame YOUKOUA Akissi Thérèse à lui payer la somme de trois cent soixante mille francs (360.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'Aout 2017 au mois de Mai 2018;

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 ressort de l'analyse des pièces du dossier, notamment, l'acte d'assignation en date du 16 mai 2018, que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir la somme de trois cent cinquante mille francs (350.000 F)CFA représentant les loyers de la période d'Aout 2017 à Mai 2018;

Il y a lieu dans ces conditions de la condamner au paiement dudit montant ;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif qu'elle reste lui 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 sus jugé que madame YOUKOUA Akissi Thérèse reste redevable de monsieur KONAN FERAND Jean de la somme de trois cent cinquante mille francs (350.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés d'Aout 2017 à mai 2018;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée en date du 11 avril 2018 par le demandeur, la défenderesse ne s'est pas exécutée;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire du contrat du 02 janvier 2008 liant les parties, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame YOUKOUA Akissi Thérèse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la 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 jugé que la défenderesse qui occupe le local de monsieur KONAN FERAND Jean ne s'acquitte pas de son obligation de paiement de loyers, et reste lui devoir la somme de trois cent cinquante mille francs (350.000 F)CFA, au titre de ces loyers;

Il s'en suit qu'elle occupe irrégulièrement ledit local et détient indument le montant sus évoqué ;

Il s'en induit qu'il y a urgence à mettre à la disposition de la demanderesse tant le local que le montant indument détenu par elle en ordonnant l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Madame YOUKOUA Akissi Thérèse succombe à l'instance;
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en premier ressort ;

Déclare l'action de monsieur KONAN FERAND Jean recevable;

L'y dit partiellement fondé;

Condamne madame YOUKOUA Akissi Thérèse à lui payer la somme de trois cent cinquante mille francs (350.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'aout 2017 à mai 2018;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame YOUKOUA Akissi Thérèse des lieux qu'elle occupe, sis à Abidjan yopougon Saint André, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le déboute du surplus de ses demandes;

Ordonne l'exécution provisoire de la 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. /.



n° 00282753

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Lo..... 15 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol..... F° 79
N° 166 Bord 58
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

