

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0309/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU
27/03/2019

Affaire :

Les Ayants Droit de Feu KIMA ZAKEI
AUGUSTIN à savoir :

- 1-Madame ANOMA née KIMA RACHEL
- 2-Madame KIMA NADEGE
- 3-Madame KIMA HARLETTE
- 4- Monsieur KIMA ELVIS DURANT
- 5- Monsieur KIMA STEPHANE
- 6- Madame KIMA JULIANA
- 7- Monsieur KIMA FRANCK BERANGER
- 8- Monsieur KIMA ADAM'S
- 9- Madame KIMA MOBIO
- 10- Madame KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE
- 11- Madame KOUAME STEPHANIE
- 12- Madame SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE

C/

Monsieur AMANI AVI BAYA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de KIMA RACHEL, KIMA NADEGE, KIMA HARLETTE, KIMA ELVIS DURANT, KIMA STEPHANE, KIMA JULIANA, KIMA FRANCK BERANGER, KIMA ADAM'S, représenté par sa mère, KIMA MOBIO, KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE, KOUAME STEPHANIE, SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE, tous ayants droit de feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN, représentés par madame ANOMA née KIMA RACHEL ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AMANI AVI BAYA du local sis à Yopougon CNPS qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-sept mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

Les Ayants Droit de Feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN à savoir :

1-**Madame ANOMA née KIMA RACHEL,** née le 10 Septembre 1973 à Soubré, de nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Abidjan Yopougon CNPS, Tel : 07 09 10 09 / 40 16 57 38;

2-**Madame KIMA NADEGE,** de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon ;

3-**Madame KIMA HARLETTE,** de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon ;

4- **Monsieur KIMA ELVIS DURANT,** de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon ;

5- **Monsieur KIMA STEPHANE,** de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon ;

6- **Madame KIMA JULIANA,** de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon ;

7- **Monsieur KIMA FRANCK BERANGER,** de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon ;

8- **Monsieur KIMA ADAM'S,** de nationalité ivoirienne, représenté par sa mère;

9-**Madame KIMA MOBIO,** de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon ;

10- **Madame KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE,** de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Yopougon ;



Le condamne à payer aux demandeurs la somme de 560.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

11- **Madame KOUAME STEPHANIE**, de nationalité ivoirienne,

domiciliée à Abidjan Yopougon ;

12- **Madame SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE**, de nationalité ivoirienne,

Représentés par madame **ANOMA née KIMA RACHEL** ;

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur AMANI AVI BAYA, de nationalité ivoirienne, locataire d'un magasin appartenant aux requérants sis à Abidjan Yopougon CNPS;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 30 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 06 Février 2019 pour production de la procuration donnée à madame ANOMA née KIMA RACHEL par les autres ayants droit ;

A la date du 06 Février 2019, l'affaire a été renvoyée au 13 février 2019 pour le défendeur ;

A cette audience, la cause a été de nouveau renvoyée au 20 février 2019 pour le défendeur ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 18 janvier 2019, KIMA RACHEL, KIMA NADEGE, KIMA HARLETTE, KIMA ELVIS DURANT, KIMA STEPHANE, KIMA JULIANA, KIMA FRANCK BERANGER, KIMA ADAM'S, représenté par sa mère, KIMA MOBIO, KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE, KOUAME STEPHANIE, SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE, tous ayants droit de feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN, représentés par madame ANOMA née KIMA RACHEL ont fait servir assignation à monsieur AMANI AVI BAYA d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège le 30 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer leur action recevable et les y dire bien fondés ;

-ordonner l'expulsion de monsieur AMANI AVI BAYA du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- le condamner à lui payer la somme de 560.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-le condamner aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, suivant contrat de bail, ils ont donné en location à usage professionnel à monsieur AMANI AVI BAYA, leur local sis à Yopougon CNPS, moyennant un loyer mensuel de 70.000 FCFA ;

Ils ajoutent que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste leur devoir la somme de 560.000 FCFA, représentant 08 mois de loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

Ils précisent qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'ils lui ont servie, le 10 décembre 2018, il ne s'est pas exécuté ;

Ils poursuivent que cette situation leur crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prient-t-ils le tribunal, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à leur payer la somme de 560.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

En cours de procédure, les demandeurs ont sollicité la résiliation du contrat de bail les liant au défendeur ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AMANI AVI BAYA a été assigné à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 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 prient le tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à leur payer la somme de 560.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

La demande de résiliation et d'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

KIMA RACHEL, KIMA NADEGE, KIMA HARLETTE, KIMA ELVIS DURANT, KIMA STEPHANE, KIMA JULIANA, KIMA FRANCK BERANGER, KIMA ADAM'S, représenté par sa mère, KIMA MOBIO, KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE, KOUAME STEPHANIE, SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE, tous ayants droit de feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN, représentés par madame ANOMA née KIMA RACHEL sollicitent la condamnation de monsieur AMANI AVI BAYA à leur payer la somme 560.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

et

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 560.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de KIMA RACHEL, KIMA NADEGE, KIMA HARLETTE, KIMA ELVIS DURANT, KIMA STEPHANE, KIMA JULIANA, KIMA FRANCK BERANGER, KIMA ADAM'S, représenté par sa mère, KIMA MOBIO, KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE, KOUAME STEPHANIE, SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE, tous ayants droit de feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN, représentés par madame ANOMA née KIMA RACHEL bien fondé et de condamner monsieur AMANI AVI BAYA à leur payer le montant réclamé ;

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

Les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de monsieur AMANI AVI BAYA du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'il 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 jugé que le défendeur reste devoir la somme de 560.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en date du 10 décembre 2018 qui lui a été adressée, il ne s'est pas exécuté ;

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 monsieur AMANI AVI BAYA du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs prient le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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

recupérer leur local 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 toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de KIMA RACHEL, KIMA NADEGE, KIMA HARLETTE, KIMA ELVIS DURANT, KIMA STEPHANE, KIMA JULIANA, KIMA FRANCK BERANGER, KIMA ADAM'S, représenté par sa mère, KIMA MOBIO, KOUASSI MARIE ANGE DOROTHEE, KOUAME STEPHANIE, SYLLA MANEKA JORDAN épouse TRAORE, tous ayants droit de feu KIMA ZAKEI AUGUSTIN, représentés par madame ANOMA née KIMA RACHEL ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AMANI AVI BAYA du local sis à Yopougon CNPS qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer aux demandeurs la somme de 560.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période de mai 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur 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.....08 MAI 2019.....
REGISTRE A.J Vol.....45.....F°37.....
N°.....767.....Bord.....290/06.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

[Signature]
[Signature]
