30000
ADD
1115

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3441/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

LA CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX
(Maître BOKOLA LYDIE CHANTAL)

C/

Monsieur KOUAME KOUAKOU RENE

DECISION
DEFAUT

Déclare recevable l'action de la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur KOUAME Kouakou René du magasin N°MAG 6 sise à Abidjan Treichville, en face de l'église NOTRE DAME qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne monsieur KOUAME Kouakou René aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOUADJO EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE,
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**
Greffier;

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

LA CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX, Association culturelle dont le siège social est à Abidjan Riviera Palmeraie, 04 BP 401 Abidjan 04, Téléphone : 22-47-44-25 ;

Laquelle fait élection en l'étude de **Maître BOKOLA LYDIE CHANTAL,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 15, avenue du Docteur Crozet, immeuble SCIA N° 09, 2ème étage, porte 20, 01 BP 2722 Abidjan 01, Téléphone : 20-22-04-54 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KOUAME KOUAKOU RENE, Directeur d'Auto-école, né le 01 janvier 1963 à Yamoussoukro, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Koumassi, 10 BP 2369 Abidjan 10, Téléphone : 07-18-40-98 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

ot

Enrôlée pour l'audience du mardi 16 octobre 2018, la cause a été appelée et renvoyée au 17 octobre devant la 3ème chambre pour attribution ;

A cette date l'affaire a été de nouveau renvoyée au 24 octobre 2018 pour le défendeur ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1241/2018 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 21 novembre 2018 ;

A la date du 21 novembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 19 décembre 2018 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire-droit rendu le 19 Décembre 2018 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire-droit rendu dans la présente cause, la juridiction de céans a statué comme suit : «

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

AVANT DIRE-DROIT

Invite la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX à produire son récépissé de déclaration et le journal officiel dans lequel la déclaration a été publiée ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 26 Décembre 2018 ;

Réserve les dépens. » ;

OT

Faisant suite à ce jugement, la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX a produit au dossier les documents requis ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision et le taux du ressort

Le tribunal ayant statué sur le caractère de la décision et sur le taux du ressort dans le jugement avant dire-droit susvisé, il y a lieu de s'y référer ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

La CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX sollicte la résiliation du contrat de bail du 05 Août 2014 la liant à monsieur KOUAME Kouakou René, ainsi que son expulsion du local loué, pour non-paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le 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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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

OT

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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Ces exigences légales impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que suivant contrat du 05 Août 2014, la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX a donné en location à monsieur KOUAME Kouakou René un local à usage commercial, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 75.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant comme résultant de l'exploit de mise en demeure du 13 Septembre 2018 et des autres pièces du dossier, qu'à ce jour, monsieur KOUAME Kouakou René est redevable envers la demanderesse de la somme de 400.000 F CFA à titre de loyers ;

Le défaut de paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133

précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur KOUAME Kouakou René du magasin loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que monsieur KOUAME Kouakou René a pris en location l'immeuble appartenant à la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'il soit expulsé dudit immeuble pour permettre à la demanderesse d'en jouir à sa guise ;

Ainsi, il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Monsieur KOUAME Kouakou René succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la CONGREGATION NOTRE DAME DE LA PAIX ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur KOUAME Kouakou René du magasin N°MAG 6 sise à Abidjan Treichville, en face de l'église NOTRE DAME qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne monsieur KOUAME Kouakou René 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. /.

NSO 28 27 90

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 18
N° 366 Bord 180/61
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre