

APPEL N° 753 du 12/06/19

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 417/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

LA SCI MAISON DU MALI

(Maître SANGARE MINATA)

C/

Monsieur KOUAO BOA VINCENT

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la SCI MAISON
DU MALI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant
les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur KOUAO
Boa Vincent du local sis au 2^e étage de
l'immeuble le Mali qu'il occupe, tant de sa
personne, de ses biens que de tout occupant
de son chef ;

Le condamne à payer à la SCI MAISON DU
MALI la somme de 1.488.800FCFA au titre
des loyers échus et impayés ainsi composés :

- 55.000 FCFA, reliquat du loyer de mai
2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de
juin 2017 à décembre 2017
- 179.000 FCFA, arriérés de loyers de
janvier 2019 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de
l'instance

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME,
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:

**La Société Civile Immobilière MAISON DU MALI dite
SCI MAISON DU MALI,** ayant son siège social à Abidjan-
Plateau, sis à la rue du commerce, au 1^{er} étage de l'Immeuble Le
Mali, 01 BP 2746 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences
de son représentant légal Monsieur **LASSINA DIOURTE,**
Administrateur Gestionnaire, de nationalité malienne, domicilié
audit siège ;
Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil Maître
SANGARE MINATA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant Abidjan Plateau, Immeuble Le Mali, 4^{ème} étage, porte
419, 04 BP 428 Abidjan 04, Tel : 20 22 28 31 / 05 96 86 00 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KOUAO BOA VINCENT, locataire chez la
requérante à l'Immeuble Le Mali, 2^{ème} étage, porte 226,
contacts : 05 97 06 26 / 07 80 19 91;

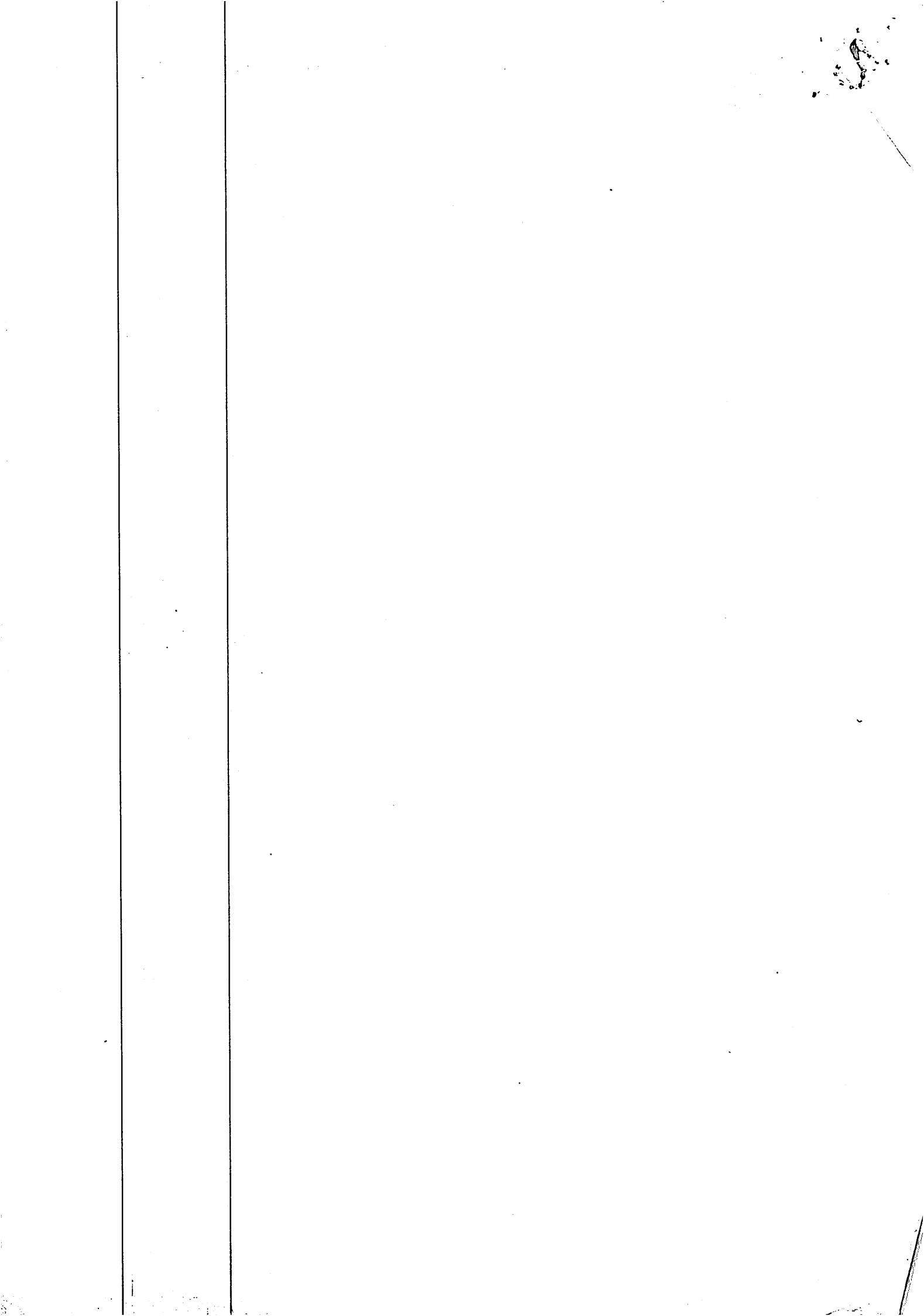
Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 février 2019, la cause a
été appelée à cette date;



21574
um n Sangare



Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 Mars 2019 pour être mise en délibéré;
La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite 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

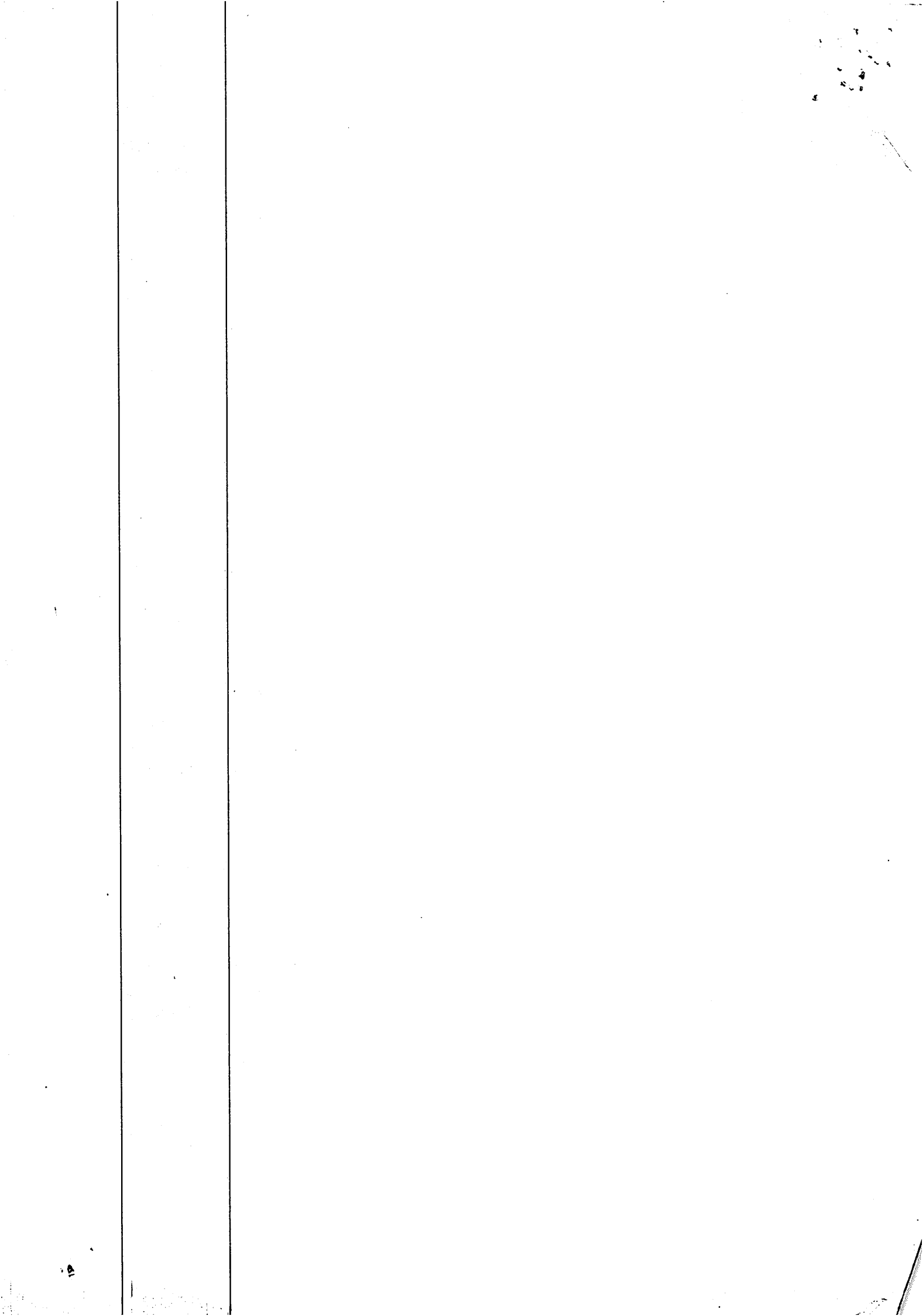
Suivant exploit d'huissier en date du 29 janvier 2019, la SCI MAISON DU MALI a fait servir assignation à monsieur KOUAO Boa Vincent d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 06 février 2019, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé;
- prononcer la résiliation du bail qui les lie et ordonner l'expulsion de monsieur KOUAO Boa Vincent 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 1.488.800 FCFA, représentant les loyers échus et impayés ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner monsieur KOUAO BOA VINCENT aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI MAISON DU MALI expose que, suivant contrat de bail en date du 02 février 2016, elle a donné en location à usage professionnel à monsieur KOUAO Boa Vincent un local sis au 2^e étage de l'immeuble le Mali, moyennant un loyer mensuel de 179.200 FCFA, y compris les autres charges locatives ;

Elle ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi détaillés :

- 55.200 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017



-179.200 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019 ;

Il allègue que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi par exploit en date du 12 avril 2018 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, celui ne s'est pas exécuté ;

Il prétend que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prie-t-il, le tribunal, de prononcer la résiliation du bail, 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 lui payer la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus et impayés déterminés comme suit :

-55.200 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;

-1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017

-179.200 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019 ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUAO Boa Vincent a été assigné à sa personne ;

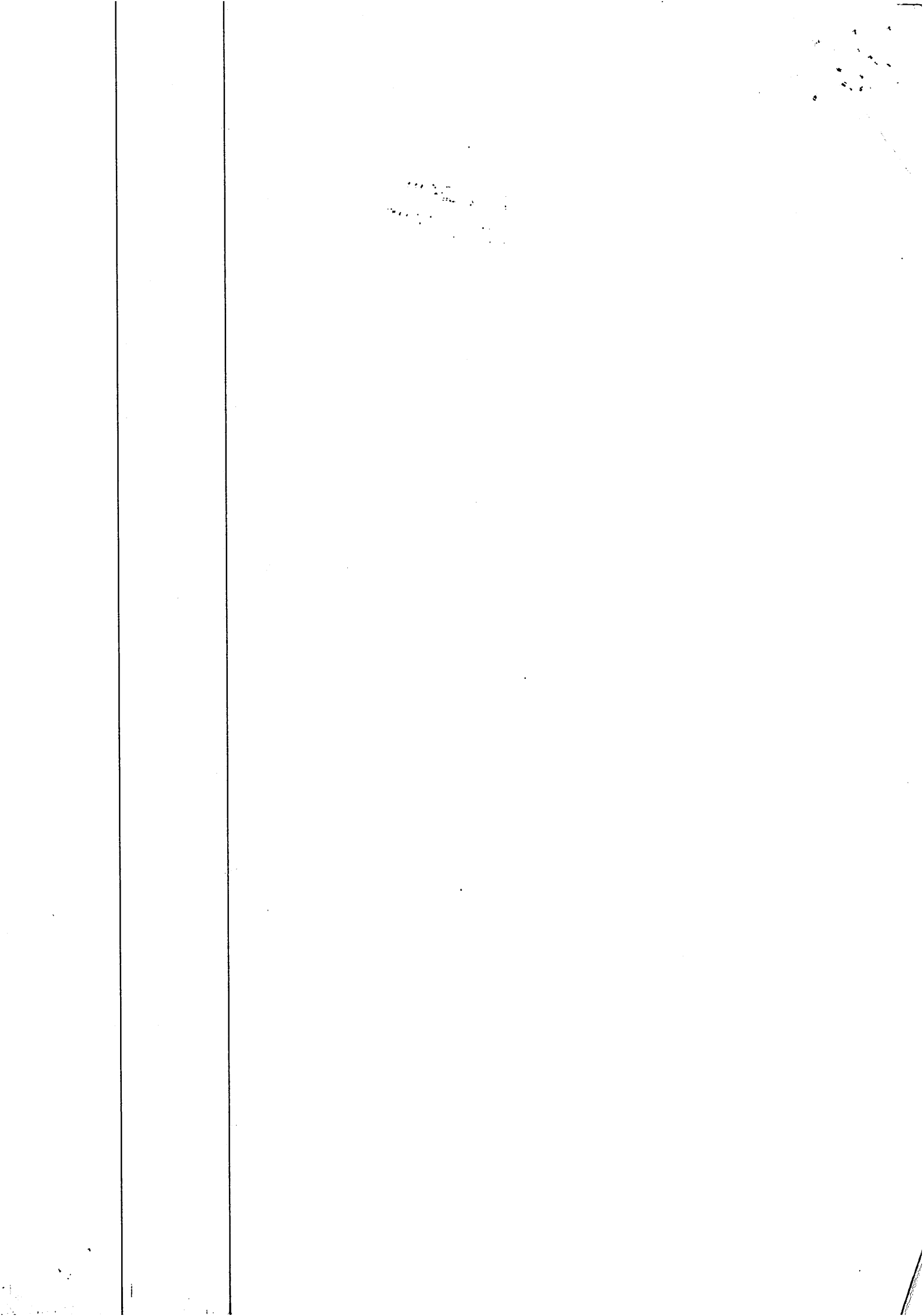
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, et de le condamner à lui payer la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus et impayés ;



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 de la SCI MAISON DU MALI a été introduite dans les formes et délais légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur KOUAO Boa Vincent à lui payer la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi détaillés :

- 55.200 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017
- 179.200 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019

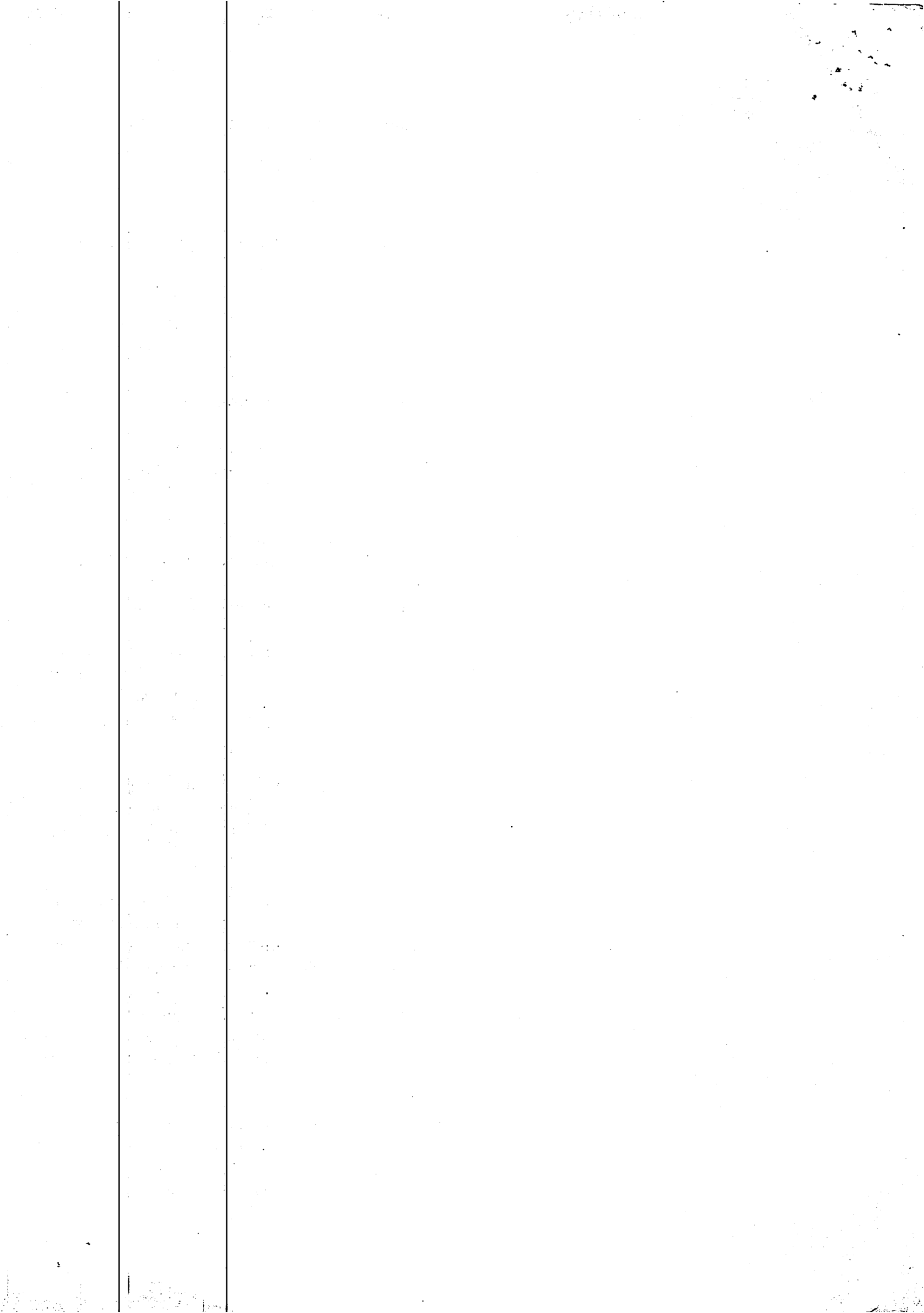
L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

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 des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus sus indiqués ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande bien fondé et de condamner monsieur KOUAO Boa Vincent à payer à la SCI MAISON DU MALI la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers



échus et impayés ainsi déterminés :

- 55.200 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017
- 179.200 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019 ;

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

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du défendeur du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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.

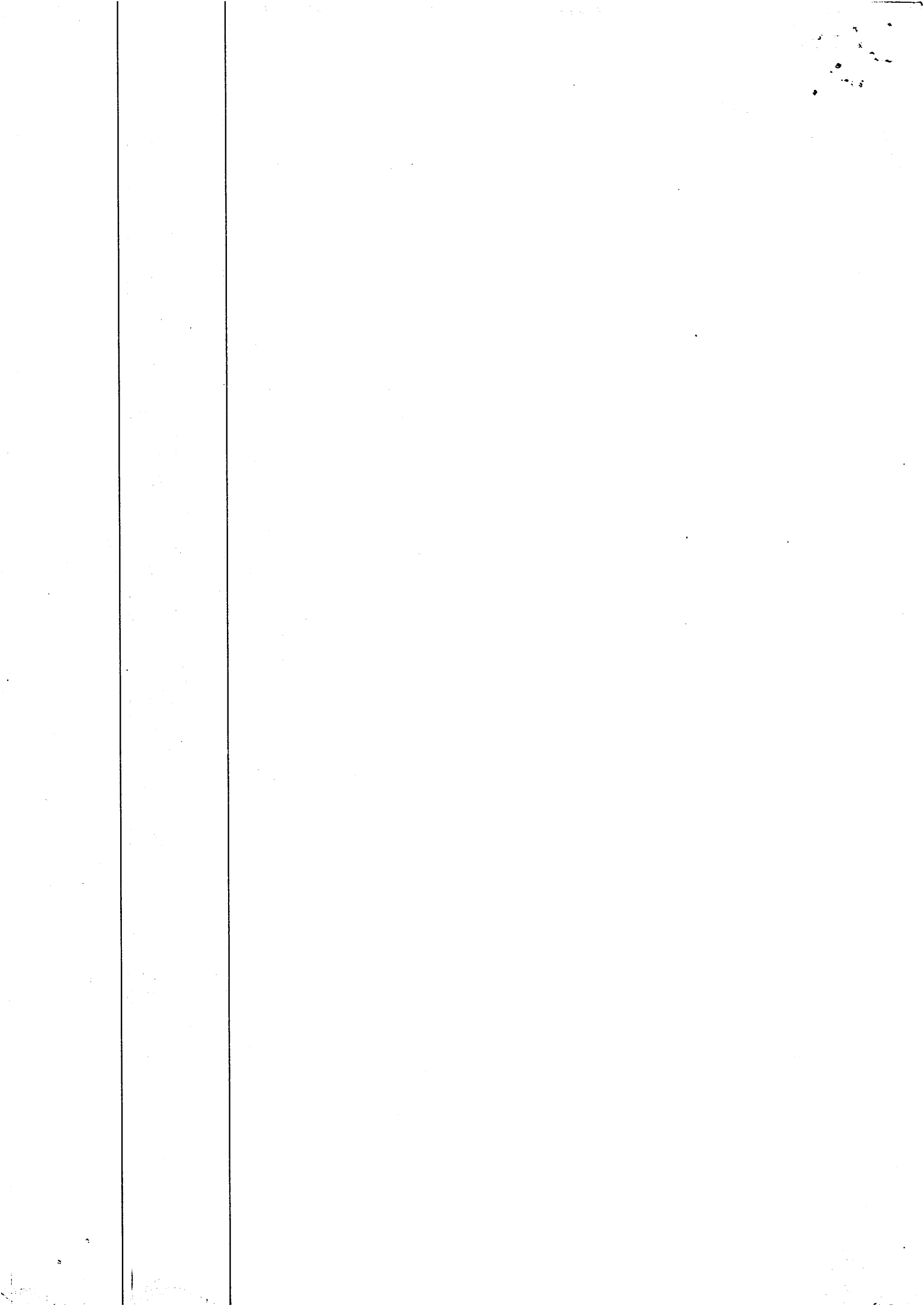
La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

En l'espèce, il a été jugé que monsieur KOUAO Boa Vincent reste devoir à la demanderesse la somme la somme de 1.488.800FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi composés :

- 55.200 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017
- 179.200 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au défendeur

of



en date du 12 avril 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et à la clause résolutoire contenue dans l'article 24 du contrat de bail liant les parties de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur KOUAO Boa Vincent du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie 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 à la demanderesse de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses 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 la SCI MAISON DU MALI ;



L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur KOUAO Boa Vincent du local sis au 2^e étage de l'immeuble le Mali qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à la SCI MAISON DU MALI la somme de 1.488.800 FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi composés :

- 55.000 FCFA, reliquat du loyer de mai 2017 ;
- 1.254.000 FCFA, loyers de la période de juin 2017 à décembre 2017
- 179.000 FCFA, arriérés de loyers de janvier 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la 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. /.

10105103



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **14 MAI 2019**

REGISTRE A.J Vol..... **45** F°..... **38**

N°..... **792** Bord..... **3021** **10**

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre



3-1-13

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3200
WWW.CHICAGO.EDU