

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1021/2019

JUGEMENT DE DEFAUT
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur YAO BROU FRANCIS

C/

Monsieur AHUI NESTOR

DECISION
DE DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur
YAO BROU FRANCIS;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AHUI
NESTOR, du local sis à Yopougon au
quartier palais, route de Béago qu'il
occupe, tant de sa personne, de ses
biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'ouverture des portes dudit
local ;

Condamne le défendeur aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

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

Messieurs **SAKO KARAMOKO**, **BERET ADONIS**, **DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE** et madame **ABOUT OLGA**,
Assesseurs ;

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

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

Monsieur YAO BROU FRANCIS, né le 20 Mai 1956 à Toumodi,
retraité, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon palais,
propriétaire immobilier, lequel fait élection de domicile en sa propre
demeure ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur AHUI NESTOR, majeur, Commerçant, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Yopougon, occupant d'un local sis à Yopougon
appartenant à son requérant, en ces lieux ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 21 mars 2019, la cause a été appelée à
cette date puis renvoyée au 27 mars 2019 devant la 3^{ème} chambre pour
attribution ;

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été renvoyée au 03 avril 2019
pour comparution du défendeur;

A cette date, la cause a été de nouveau renvoyée au 10 avril 2019 pour
comparution du défendeur;

A la date du 10 avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 08 mai 2019;



26 05 19

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 12 mars 2019, monsieur YAO BROU FRANCIS a fait servir assignation à monsieur AHUI NESTOR d'avoir à comparaitre, devant le tribunal de ce siège, le 12 mars 2019, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur YAO BROU FRANCIS du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'ouverture des portes du magasin ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur YAO BROU FRANCIS expose que, suivant contrat de bail verbal, il a donné en location à usage professionnel à monsieur AHUI NESTOR, un local sis à Yopougon au quartier palais, route de Béago, moyennant un loyer mensuel de treize mille (13.000) francs CFA ;

Il précise que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de six cent cinquante mille (650.000) francs CFA, correspondant aux loyers de la période de janvier 2015 à février 2019 ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 1^{er} février 2019, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Il ajoute que celui-ci a abandonné le local et produit un procès-verbal de constat de fermeture de portes en date du 13 mars 2019 ;

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

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, d'ordonner l'expulsion de monsieur AHUI NESTOR, du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et l'ouverture des portes du magasin ;

Monsieur AHUI NESTOR n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

UT

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AHUI NESTOR n'a pas été assigné à personne ;
Il y a lieu de statuer par décision de défaut;

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 contrat de bail le liant au défendeur, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et d'ordonner l'ouverture des portes du magasin;

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 du demandeur a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

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

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de monsieur AHUI NESTOR 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.» ;

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 constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également acquis à l'analyse des pièces du dossier que monsieur AHUI NESTOR a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 650.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2015 à février 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, 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 AHUI NESTOR du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'ouverture des portes du magasin

Monsieur YAO BROU FRANCIS demande au tribunal d'ordonner l'ouverture des portes du magasin occupé par monsieur AHUI NESTOR, suivant contrat de bail ;

Il a été ordonné la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur du local loué ;

Ledit contrat étant résilié, il s'en induit que le lien contractuel est rompu entre les parties et que le demandeur doit prendre possession de son local ;

Toutefois, le local objet du bail ayant ses portes closes du fait du défendeur, il y a lieu de faire droit à la demande de monsieur YAO BROU FRANCIS et ordonner l'ouverture des portes dudit local ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe 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 monsieur YAO BROU FRANCIS ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AHUI NESTOR, du local sis à Yopougon au quartier palais, route de Béago qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'ouverture des portes dudit local ;

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. /.

N°000: 00282818

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 18 JUN 2019.....
REGISTRE A. J. Vol..... 45..... F°..... 44
N°..... 962..... Bord..... 3671..... 32

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

