

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4393/2018

JUGEMENT DE DEFAUT
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur CISSE MAMADOU

(Maître LEVRY FABIEN)

c/

Madame IYABO OMOLADEY

DECISION
DE DEFAUT

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 10 octobre 2017 ;

Déclare irrecevable la demande d'expulsion de monsieur CISSE Mamadou pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame IYABO Omoladey à lui payer la somme d'un million six cent mille (1.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S 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:

Monsieur CISSE MAMADOU, né vers 1938 à Gouthoubé / Kaye au Mali, de nationalité malienne, transitaire immobilier, demeurant à Abidjan Treichville Avenue 13, rue 19, carte consulaire n°0733227;

Pour lequel domicile est élu en l'Etude de Maître LEVRY FABIEN, Avocat près à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody les II Plateaux, boulevard Latrille, immeuble SAGBE, escalier M, 2^{ème} étage, porte 413, 04 BP 180 Abidjan 04, Tel : 22 41 58 01 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Madame IYABO OMOLADEY, locataire chez le requérant, demeurant à Abidjan Marcory non loin de la PMI, au n° 141 de la parcelle 346, exerçant sous la dénomination commercial de « vendeuse des jouets d'enfants », en ses lieux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 27 décembre 2018, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 02 janvier 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

2519
n° 67
1

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 06 février 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 13 mars 2019;

A cette audience, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 20 mars 2019 pour production de la mise en demeure ;

A la date du 20 mars 2019, la cause a été remise en délibéré pour décision être rendue le 24 Avril 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 12 décembre 2018, monsieur CISSE Mamadou a fait servir assignation à madame IYABO Omoladey d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 décembre 2019, aux fins d'entendre :

- ordonner l'expulsion de madame IYABO Omoladey du local sis au lot n°141 de la parcelle 346 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme d'un million six cent mille (1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner madame IYABO Omoladey aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur CISSE Mamadou explique qu'il a donné en location à usage professionnel à madame IYABO Omoladey un local sis à Abidjan-Marcory, moyennant un loyer mensuel de cent mille (100 000) francs CFA ;

Il indique que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme d'un million six cent mille

(1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018, soit 16 mois et précise par ailleurs qu'elle a fermé le local ;

Il soutient qu'en dépit de ses nombreuses interpellations ainsi que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 10 octobre 2017, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il souligne que cette attitude fautive de la défenderesse lui cause un préjudice certain qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme d'un million six cent mille (1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;

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

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame IYABO Omoladey n'a pas été assignée à sa 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 d'ordonner l'expulsion

de madame IYABO Omoladey du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 1 600 000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 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 en expulsion

Monsieur CISSE Mamadou sollicite l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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 résulte de ces dispositions que la demande d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente doit relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 10 octobre 2017, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai

d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes et de tout occupant de leur chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie à la défenderesse défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur CISSE Mamadou irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur CISSE Mamadou a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de madame IYABO Omoladey à lui payer la somme d'un million six cent mille (1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 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 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir à monsieur CISSE Mamadou la somme d'un million six cent mille (1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;

A défaut pour celle-ci de rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur CISSE Mamadou bien fondé et de condamner madame IYABO Omoladey à lui payer la somme d'un million six cent mille (1 600 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur 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 au demandeur 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

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 10 octobre 2017 ;

Déclare irrecevable la demande d'expulsion de monsieur CISSE Mamadou pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame IYABO Omoladey à lui payer la somme d'un million six cent mille (1.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à décembre 2018 ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.




GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 20 JUN. 2019.....
REGISTRE A.J Vol..... 15 F.
N°..... 983 Bord. 817 DT.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affumahy

171061 N

