

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0235/2019

JUGEMENT DE DEFAUT
DU 27/03/2019

Affaire :

La Société Civile Immobilière LES EPICEA

Monsieur KEITA YAYA

DECISION DE DEFAUT

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière dite SCI LES EPICEA;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties :

Ordonne l'expulsion de monsieur KEITA YAYA du local sis à Abidjan Cocody 7e tranche qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à la Société Civile Immobilière LES EPICEA la somme de 825.000 FCFA correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à janvier 2019 y compris les pénalités de retard ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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:

La Société Civile Immobilière LES EPICEA, au capital de 500.000 FCFA, sise à Abidjan les II Plateaux, 11 BP 271 Abidjan 11, ayant pour représentant légal, Monsieur ADJIE PAUL, Gérant, es qualité audit siège ;

Demanderesse ;

D'une part :

Et :

Monsieur KEITA YAYA, né le 15 Mai 1973 à Dabou, de nationalité ivoirienne, agent de télésurveillance, Tel : 88 55 03 23, locataire demeurant à l'appartement N° 02 de l'immeuble de la requérante sis à Abidjan II Plateaux 7^{ème} Tranche, subrogé par Monsieur JACQUES SIDAYIDE dit MOHAMED LOME, Tel : 07 71 86 85 / 41 30 14 94, pris en ces lieux ;

Défendeur;

D'autre part ;



Enrôlée pour l'audience du Mercredi 23 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date;

une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré ;

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

200619 002 ~~St~~ ¹0.23

A la date du 20 Février 2019, l'affaire 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 ;

Ouï 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 10 Janvier 2019, la Société Civile Immobilière dite SCI LES EPICEAS a fait servir assignation à monsieur KEITA YAYA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 23 janvier 2019, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

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

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner monsieur SYLLA MAMADOU aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI LES EPICEAS expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble sis à Abidjan Cocody 7e tranche dont elle a donné en location à usage professionnel l'un des appartements, moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA, auquel s'ajoute une pénalité de retard de 10% en cas de retard dans le paiement ;

Elle ajoute que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 825.000 FCFA représentant un reliquat de loyer de 30.000 FCFA du mois août 2018, les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à janvier 2019, ainsi que les pénalités de retard,

Il soutient que par exploit en date du 27 juillet 2018, il lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée infructueuse ;

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

Aussi, prie-t-il, le tribunal de prononcer la résiliation du bail

liant les parties et 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;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KEITA YAYA 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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation de bail qui la lie à monsieur KEITA YAYA, d'ordonner son expulsion 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 825.000 FCFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période août 2018 à janvier 2019 ;

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 demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur KEITA

YAYA à lui payer la somme de 825.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés ;

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 est resté devoir la somme de 780.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à janvier 2019 ;

A ce montant s'ajoute, conformément à l'article 6 de leur contrat une pénalité de retard de 10% ;

Aucune preuve du paiement de la somme de 825.000 F CFA réclamée par la demanderesse n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de la SCI LES EPICEA bien fondé et de condamner monsieur KEITA YAYA à lui payer la somme de 825.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à 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 liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur KEITA YAYA 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 de monsieur KEITA YAYA reste devoir à la demanderesse la somme de 825.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 en date du 27 juillet 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et de la clause résolutoire contenue dans l'article 21 du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur KEITA YAYA 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 successive est de nature à entraîner une responsabilité ;

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 son local 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, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière dite SCI LES EPICEA;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur KEITA YAYA du local sis à Abidjan Cocody 7e tranche qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à la Société Civile Immobilière LES EPICEA la somme de 825.000 FCFA correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à janvier 2019 y compris les pénalités de retard ;

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. /.

[Signature]



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 14 MAI 2018
REGISTRE A.J Vol..... 45 F. 38
N°..... 792 Bord. 30.21. 05

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

2000000000

THE RECORD OF THE CIVIL WAR
IN THE UNITED STATES
1861-1865
EDITION
BY
JAMES M. COOPER
AND
JOHN T. STONE
WITH
ADDITIONS
BY
GEORGE W. COOPER
AND
CHARLES E. COOPER
PUBLISHED BY THE CIVIL WAR RECORD COMPANY
1900