

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0285/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE ET
DE DEFAUT
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur DIRABOU YVES

(Cabinet Joséphine ADAE-DIRABOU)

C/

- 1-Madame SAMASSI AMINATA
- 2-Monsieur TONDE JACQUES
- 3-Monsieur DIALLO HINDOU

DECISION
CONTRADICTOIRE
DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur DIRABOU Yves ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 04 Novembre 2014 liant monsieur DIRABOU Yves à madame SAMASSI Amitata ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant monsieur DIRABOU Yves à messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame SAMASSI Aminata, TONDE Jacques et DIALLO Hindou des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs à lui payer chacun les sommes d'argent déterminées comme suit :

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier;

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

Monsieur DIRABOU YVES, né le 29 octobre 1965 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Directeur Financier, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin ;

Ayant élu domicile au **Cabinet Joséphine ADAE-DIRABOU**, Avocat à la Cour, sis à Abidjan Cocody II Plateaux, 7^e Tranche Carrefour Achéen derrière la STATION PETROCI, 01 BP 3385 Abidjan 01, téléphone : 22-52-00-50 ;

Demandeur;

Et ;

D'une part ;

1-SAMASSI AMINATA, né le 28 juillet 1982 à Marcory, de nationalité ivoirienne, Commerçante, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera Jardin, 01 BP 2014 Abidjan 01 ;

2-Monsieur TONDE JACQUES, né en 1986 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne, commerçant ;

3-Monsieur DIALLO HINDOU, né en 1986 à Dédougou/Burkina-Faso, commerçant ;



- **SAMASSI Aminata** : Cinq cent mille (500.000) F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019 ;
- **TONDE JACQUES** : Huit cent mille (800.000) F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Janvier 2019 ;
- **DIALLO Hindou** : Un million quatre cent mille (1.400.000) F CFA, correspondant aux arriérés de loyer d'Octobre 2016 à Janvier 2019 ;

Condamne madame SAMASSI Aminata, messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou aux dépens de l'instance.

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 30 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 février 2019 pour toutes les parties;

Puis au 13 février pour les défendeurs ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

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, PROCÉDURE ET PRÉTENSIONS DES PARTIES

Par exploit du 21 Janvier 2019, monsieur DIRABOU Yves a fait servir assignation à madame SAMASSI Aminata et à messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, d'avoir à comparaître, le 30 Janvier 2019 ; par devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant aux défendeurs ;
- Ordonner leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leur biens, que de tout occupant de leurs chefs ;
- Condamner ceux-ci, à lui payer les arriérés de loyers déterminés comme suit :
 - SAMASSI Aminata : 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019 ;
 - TONDE JACQUES : 800.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Janvier 2019 ;
 - DIALLO Hindou : 1.400.000 F CFA, correspondant

aux arriérés de loyer d'Octobre 2016 à Janvier 2019 ;
janvier

Au soutien de son action, monsieur DIRABOU Yves expose que par contrat du 04 Novembre 2014, il a donné à bail à madame SAMASSI Aminata, un local, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 50.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

En outre, il affirme que par contrats de bail non écrits, il a donné à messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, des locaux, moyennant paiement par ceux-ci du même montant de 50.000 F CFA, au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, les défendeurs ne payent pas régulièrement leurs loyers, de sorte qu'ils lui sont redevables chacun, des sommes d'argent plus haut indiquées ;

Pour recouvrer ces créances, il indique les avoir mis en demeure de payer par exploit du 14 Décembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de les condamner à lui payer les sommes d'argent sus précisées, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et d'ordonner leur expulsion des lieux loués ;

Messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, assignés à personne, n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

Madame SAMASSI Aminata n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou ont été assigné à personne ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

Madame SAMASSI Aminata n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu de sorte que la preuve qu'elle a eu connaissance de la procédure n'est pas rapportée ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut à son encontre ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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 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* » ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur DIRABOU Yves, sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer chacun, les arriérés de loyers suivants :

- SAMASSI Aminata : 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019 ;
- TONDE JACQUES : 800.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Janvier 2019 ;
- DIALLO Hindou : 1.400.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyer d'Octobre 2016 à Janvier 2019 ;

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 précise : « *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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte de l'exploit du 14 Décembre 2018, qu'au titre du contrat de bail les liant, monsieur DIRABOU Yves a mis en demeure les défendeurs de lui payer les arriérés de loyers arrêtés comme suit :

- SAMASSI Aminata : 450.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Décembre 2018 ;
- TONDE JACQUES : 750.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Décembre 2018 ;
- DIALLO Hindou : 1.350.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyer d'Octobre 2016 à Décembre 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, ces derniers ne se sont pas exécutés ;

Aux montants sus précisés, il y a lieu d'ajouter respectivement les sommes de 50.000 F CFA, correspondant au loyer échu et impayé de Décembre 2018, réclamé par monsieur DIRABOU Yves ;

Dès lors, il y a lieu de le déclarer bien fondé en sa demande et condamner, en application de l'article 112 de l'acte uniforme, madame SAMASSI Aminata, messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, à leur payer respectivement les sommes de 500.000 F CFA, 800.000 F CFA et 1.400.000 F CFA, à titre d'arriérés de loyers ;

Sur le bienfondé des demandes en résiliation de bail et en expulsion

Monsieur DIRABOU Yves sollicite la résiliation du contrat de bail le liant aux défendeurs, ainsi que leur expulsion des lieux loués, 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 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 motifs qui précédent, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, madame SAMASSI Aminata, messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, sont respectivement redevables envers monsieur DIRABOU Yves, des sommes de 500.000 F CFA, 800.000 F CFA et 1.400.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers.

D'où il suit, que la cause de la résiliation du contrat de bail, à savoir, le défaut de paiement de loyers, est justifiée ;

Les défendeurs, ne rapportant pas la preuve de s'être libérés des sommes réclamées, il y a lieu, en application de l'article 133 précité, et de la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail conclu avec à madame SAMASSI Aminata de constater la résiliation du contrat liant monsieur DIRABOU Yves à celle-ci, de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, et d'ordonner leur expulsion à tous, des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Sur les dépens

Madame SAMASSI Aminata et messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou, par défaut à l'encontre de de madame SAMASSI Aminata et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur DIRABOU Yves ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 04 Novembre 2014 liant monsieur DIRABOU Yves à madame SAMASSI Amitata ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant monsieur DIRABOU Yves à messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame SAMASSI Aminata, TONDE Jacques et DIALLO Hindou des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs à lui payer chacun, les sommes d'argent déterminées comme suit :

- **SAMASSI Aminata** : Cinq cent mille (500.000) F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019 ;
- **TONDE JACQUES** : Huit cent mille (800.000) F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2017 à Janvier 2019 ;
- **DIALLO Hindou** : Un million quatre cent mille (1.400.000) F CFA, correspondant aux arriérés de loyer d'Octobre 2016 à Janvier 2019 ;

Condamne madame SAMASSI Aminata, messieurs TONDE Jacques et DIALLO Hindou aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement, les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



Bacette

JM