

3000
ME

Appel N° 1405 du 02/11/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0643/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE ET DE
DEFAUT
Du 20/03/2019

Affaire :

1-N'GBESSO NEE INDAT ESSE AGATHE-
RENEE

2-N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE

3-N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN

4-N'GBESSO EFFOSSI EDITH CHRISTIANE

5-N4GBESSO PATRICK JEAN-PHILIPPE

TOUS AYANTS-DROIT DE FEU N'GBESSO
N'DOUA ;

(Maître N'DEYE ADJOUSSOU-THIAM)

C/

1-Monsieur CHEICK OUMAR

2-Monsieur ABOULAYE ABOU

3-Monsieur SIDIBE BAKARY

DECISION
CONTRADICTOIRE
DEFAUT

Déclare recevable l'action de veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE-RENEE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

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:

1-N'GBESSO NEE INDAT ESSE AGATHE-
RENEE, née le 07-05-1954 à Agboville, Proviseur, de
nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody II
Plateaux, téléphone : 08-67-99-97 ;

2-N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, née le
29-03-1977 à Cocody, de nationalité ivoirienne,
domiciliée à Abidjan ;

3-N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN,
né le 15-07-1981 à Cocody, de nationalité ivoirienne,
domiciliée à Abidjan ;

4-N'GBESSO EFFOSSI EDITH CHRISTIANE, née
le 11-04-1984 à Cocody, de nationalité ivoirienne,
domiciliée à Abidjan ;

5-N4GBESSO PATRICK JEAN-PHILIPPE, né le
31-07-1987 à Cocody, de nationalité ivoirienne,
domiciliée à Abidjan ;

TOUS AYANTS-DROIT DE FEU N'GBESSO
N'DOUA



Ordonne l'expulsion de messieurs CHEICK OUMAR, SIDIBE BAKARY et ABOULAYE ABOU des locaux sis à Abobo Baoulé, dans la commune d'Abobo qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

D'une part ;

Et ;

Les condamne à payer à veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE -RENE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA, les sommes suivantes :

monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;

monsieur ABOULAYE ABOU : 1.955.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

1-Monsieur CHEICK OUMAR, majeur, de nationalité mauritanienne, commerçant, domicilié à Abobo, téléphone : 51-28-95-30 ;

2-Monsieur Aboulaye ABOU, majeur, de nationalité nigérienne, commerçant, domicilié à Abobo, téléphone : 46-24-64-46 ;

3-Monsieur SIDIBE BAKARY, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abobo, téléphone : 06-18-57-17 ;

Défendeurs;

part ;

D'autre

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 février 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 mars 2019 pour les défendeurs;

A cette date, 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 ;

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 12 février 2019, veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE-RENEE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA ont fait servir assignation à messieurs CHEICK OUMAR,

ABOULAYE ABOU et SIDIBE BAKARY d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 février 2019, aux fins d'entendre:

- déclarer leur action recevable et les y dire bien fondés ;
- prononcer la résiliation des baux qui les lient ;
- ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;
- condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;

monsieur ABOULAYE ABOU : 1.080.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, suivant contrats de bail, ils ont donné en location à usage professionnel à messieurs CHEICK OUMAR, ABOULAYE ABOU et SIDIBE BAKARY trois magasins sis à Abobo Baoulé, dans la commune d'Abobo, moyennant respectivement des loyers mensuels respectifs de 85.000 FCFA, 40.000 FCFA et 15.000 FCFA :

Ils ajoutent que ceux-ci ne s'acquittent pas de leurs loyers de sorte qu'ils restent leur devoir les sommes suivantes :

monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;

monsieur ABOULAYE ABOU : 1.080.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de d'août 2016 à octobre 2018 ;

monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA

correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018, soit 27 mois ;

Ils précisent que le 27 novembre 2018, ils leur ont servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail et que les défendeurs, en réponse leur ont délaissé un exploit de protestation, dans lequel, tout en reconnaissant devoir des loyers impayés, ils en ont toutefois contesté les montants ;

Ils relèvent que dans ledit exploit, ils ont déclaré ne pas payer les loyers au motif qu'après le décès de monsieur N'GBESSO N'DOUA, les loyers n'ont plus été encaissés ;

Ils poursuivent que cette situation leur crée un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser ;

Aussi, prient-ils le tribunal de prononcer la résiliation des baux qui les lient, d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner à leur payer les montants réclamés ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs CHEICK OUMAR et SIDIBE BAKARY ont été assignés à personnes ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Quant à monsieur ABOULAYE ABOU, il n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à son encontre ;

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, les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résiliation des baux qui les lient aux défendeurs, d'ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner à leur payer 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 veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE -RENEE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Les demandeurs sollicitent la condamnation des défendeurs à leur payer les 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 notamment de la mise en demeure en date du 27 novembre 2018 que les défendeurs ont manqué à leur obligation de payer les loyers, de sorte qu'ils restent devoir les sommes suivantes :

- monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;
- monsieur ABOULAYE ABOU : 1.955.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;
- monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'ayant été rapportée par les défendeurs, il y a lieu de dire ce chef de demande bien fondé et de condamner les défendeurs à payer aux ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA les montants réclamés ;

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

Les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion des locataires des locaux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils restent leur 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 les défendeurs restent devoir les sommes suivantes :

monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;

monsieur ABOULAYE ABOU : 1.955.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, adressée aux défendeurs en date du 27 novembre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation des baux liant les parties et d'ordonner en conséquence, leur expulsion des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs prient 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 aux demandeurs de récupérer leurs locaux pour en jouir à leur guise et de rentrer dans leurs fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent à l'instance ;
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de messieurs CHEICK OUMAR et SIDIBE BAKARY et par défaut à l'encontre de monsieur ABOULAYE ABOU et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE-RENEE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs CHEICK OUMAR, SIDIBE BAKARY et ABOULAYE ABOU des locaux sis à Abobo Baoulé, dans la commune d'Abobo qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les condamne à payer à veuve N'GBESSO née INDAT ESSE AGATHE -RENE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO YABA SANDRINE ESTELLE, N'GBESSO OSSEHIN FREDERIC HERMANN, EFOSSI EDITH CHRISTIANE, N'GBESSO PATRICK JEAN PHILIPPE, tous ayants droit de feu N'GBESSO N'DOUA, les sommes suivantes :

monsieur CHEICK OUMAR : 1.955.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2016 à octobre 2018 ;

monsieur ABOULAYE ABOU : 1.955.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

monsieur SIDIBE BAKARY : 405.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à octobre 2018 ;

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

Condamne les défendeurs 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. /.

1.5% x 4 315 000 = 64 725

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 08 MAI 2019.....
REGISTRE A.J. Vol..... F° 37.....
N° 766..... Bord.....
DEBET : soixante quatre mille sept cent vingt cinq

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

