

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0956/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

1- Madame LOUE RAYMONDE
DESIREE

2-- Monsieur LOUE HYACINTHE
RAPHAEL

3- Madame LOUE WAGNELA
PATRICIA

4-- Monsieur LOUE ARISTIDE
SYLVAIN

5- Madame LOUE MARIE ESTHER

6-- Monsieur LOUE PECAZO
FREDERIC DONALD

Tous ayants droit de feu Groguhé Yohou
Martine

C/

1-MONSIEUR EDE KOFFI

2-MADEMOISELLE SARAH BAMBA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Frédéric Donald, tous ayants droit de feu GROGUHE Yohou Martine ;

Les y disons bien fondés ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

31/05/2019

4pm

LUX

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs **ZUNON JOËL, 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-Madame LOUE RAYMONDE DESIREE, née le 28/12/1968 à Gonaté, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

2- Monsieur LOUE HYACINTHE RAPHAEL, né le 11/09/1971 à Issia, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Cremona (Italie) ;

3- Madame LOUE WAGNELA PATRICIA, née le 10/11/1983 à Keraireguhé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Cremona (Italie) ;

4- Monsieur LOUE ARISTIDE SYLVAIN, né le 17/08/1977 à Daloa, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan ;

5- Madame LOUE MARIE ESTHER, née le 18/12/1972 à Gabia (Oumé), de nationalité ivoirienne, domicilié à Issia ;

6- Monsieur LOUE PECAZO FREDERIC DONALD, né le 21/12/1978 à Issia, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, téléphone : 47-72-61-10 ;

Tous ayants droit de feu GROGUHE YOHOU MARTINE :

Demandeurs,



300W
DX

D'une part ;

Ordonne l'expulsion de monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba des lieux loués sis à Abidjan Yopougon Niangon Sud qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba à payer à LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Frédéric Donald, tous ayants droit tous ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine la somme de trois cent soixante-quinze (375.000) francs CFA chacun au titre des loyers échus de la période de février 2018 à février 2019 ainsi que les loyers à échoir ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Et ;

1-Monsieur EDE KOFFI, locataire occupant un local à usage commercial sis à Yopougon Niangon Sud SOLIC 05 code 89, appartenant aux requérants, Téléphone : 04 98 55 02/ 41 65 55 74 ;

2-Mademoiselle SARAH BAMBA, locataire occupant un local à usage commercial sis à Yopougon Niangon Sud SOLIC 05 code 89, appartenant aux requérants, Téléphone : 89 29 64 33

Défendeurs ;

D'autre part ;

Entrôlée pour l'audience du 20 Mars 2019, l'affaire a été appelée;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 17 Avril 2019 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 29 mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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;

DE L'EXPOSE DU LITIGE

Suivant exploit d'huissier en date du 05 Mars 2019, LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela

Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther, LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Frédéric Donald, tous ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine représentés par monsieur LOUE Pecazo Frédéric Donald ont assigné monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba d'avoir à comparaître, le 17 octobre 2018, devant le tribunal de ce siège, pour entendre :

- déclarer recevable et bien fondée leur action ;
- prononcer la résiliation du bail liant les parties ;
- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- condamner respectivement monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba au paiement de la somme de 325.000 F CFA au titre de loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir selon la durée du procès ;
- prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner les défendeurs aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Frédéric Donald, exposent que leur défunte mère est propriétaire d'un logement à usage professionnel sis à Abidjan Yopougon Niangon Sud qu'ils ont donné en location à monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba moyennant un loyer mensuel de vingt-cinq mille (25.000) Francs CFA ;

Ils ajoutent toutefois, que les défendeurs ne payent pas régulièrement les loyers de sorte qu'ils restent leur devoir, chacun, la somme de trois cent vingt-cinq mille (325.000) francs CFA représentant treize (13) mois de loyers échus et impayés allant de Février 2018 à Février 2019 ;

Les demandeurs indiquent que monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba sont dans l'incapacité de payer les loyers dus, nonobstant les mises en demeure, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'ils leur ont servies ;

Ils font valoir que leur maintien dans les lieux loués leur cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser de toute

urgence ;

Ainsi, sollicitent-ils, la condamnation des défendeurs à leur payer les montants sus indiqués, la résiliation des contrats de bail les liant ainsi que leur expulsion des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba ont été assignés à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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 » ;*

L'intérêt du litige étant indéterminé en raison des demandes en résiliation et en expulsion, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action des ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine 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 la somme de trois cent vingt-cinq mille francs (325.000) CFA francs au titre des 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 reciproques 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 des contrats de bail ;

En outre, il est établi à l'analyse des pièces du dossier de la procédure que les défendeurs ont manqué à leurs obligations consistant au paiement des loyers de sorte qu'ils restent devoir la somme de trois cent vingt-cinq mille (325.000) francs CFA, chacun, représentant treize (13) mois de loyers échus et impayés de la période de Février 2018 à février 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par les défendeurs, il y a lieu de dire la demande en paiement des ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine bien fondée et ceux-ci ayant sollicité les loyers à échoir de condamner les défendeurs à leur payer la somme de trois cent soixante-quinze mille (375.000) francs CFA chacun ;

Sur les demandes en résiliation et en expulsion

Les ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine sollicitent la résiliation des contrats de bail liant les parties et l'expulsion des défendeurs des lieux loués, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils ne payent pas les loyers convenus ;

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 monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba restent devoir aux demandeurs la somme de trois cent vingt-cinq mille francs (375.000) CFA au titre des loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir ;

Il est en outre constant qu'en dépit des mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à leur servies en date des 20 et 24 Avril 2018, ceux-ci ne sont pas exécutés ;

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

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent 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 ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine de rentrer dans leurs fonds issus des contrats de bail portant sur les locaux et de récupérer lesdits locaux pour en jouir à leur guise ;

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 et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Fréderic Donald, tous ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine ;

Les y disons bien fondés ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba des lieux loués sis à Abidjan Yopougon Niangon Sud qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne monsieur EDE Koffi et mademoiselle SARAH Bamba à payer à LOUE Raymonde Désirée, LOUE Hyacinthe Raphaël, LOUE Wagnela Patricia, LOUE Aristide Sylvain, LOUE Marie Esther et LOUE Pecazo Fréderic Donald, tous ayants droit tous ayants-droit de feu GROGUHE Yohou Martine la somme de trois cent soixantequinze (375.000) francs CFA chacun au titre des loyers échus de la période de février 2018 à février 2019 ainsi que les loyers à échoir ;

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 année dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23 JUIL 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F. 57
N° 1194 Bord 450 / DF

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre