

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0992/2019

JUGEMENT PAR DEFAUT
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur ADEDEDJI ABIOLA
MAJIDI

C/

Monsieur ABBE BLESSOUUE
ROLAND

**DECISION
DEFAUT**

Déclare recevable l'action de monsieur
ADEDEDJI Abiola Majidi;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur ABBE
Blessouue Roland du local sis à Anono
village dans la commune de Cocody qu'il
occupe, tant de sa personne, de ses biens
que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur
ADEDEDJI Abiola Majidi la somme de
720.000 FCFA au titre des loyers échus
et impayés de la période de juillet 2017 à
octobre 2018 ;

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 08 MAI 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA,**
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Monsieur ADEDEDJI ABIOLA MAJIDI, né le 30 juillet 1980 à
Adjame/Abidjan, de nationalité nigériane, demeurant à Abidjan
Anono, commune de cocody, en son magasin ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur ABBE BLESSOUUE ROLAND, majeur, de nationalité
ivoirienne, locataire d'un magasin appartenant au requérant sis à
Anono village, commune de Cocody, en son magasin ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 mars 2019, la cause a été
appelée à cette date puis renvoyée au 27 mars 2019 pour la
comparution du défendeur ;

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été renvoyée au 03 avril
2019 pour la production de la mise en demeure et la comparution du
défendeur ;

10/07/2019 cm Abou

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 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 06 mars 2019, monsieur ADEDEDJI Abiola Majidi a fait servir assignation à monsieur ABBE Blessoue Roland d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de ce siège, le 20 mars 2019, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat qui les lie ;
- ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner monsieur ABBE Blessoue Roland aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ADEDEDJI Abiola Majidi expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à monsieur ABBE Blessoue Roland, son local sis à Anono village, dans la commune de Cocody, moyennant un loyer mensuel de 45.000.000 CFA ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 2018 ;

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 11 juillet 2018, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Il souligne que cette attitude de monsieur ABBE Blessoue Roland lui cause un préjudice certain qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat qui les lie et d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ABBE Blessoue Roland n'a pas été assigné à personne, il n'a ni comparu, ni conclu ;

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 de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur ABBE Blessoue Roland 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 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 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

L'action du demandeur a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur ABBE Blessoue Roland à lui payer la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 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 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 reste devoir la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur ADEDEDJI Abiola Majidi bien fondé et de condamner monsieur ABBE Blessoue Roland à lui payer la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 2018 ;

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

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'elle 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 monsieur ABBE Blessoue Roland reste devoir au demandeur la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au défendeur, en date du 11 juillet 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur ABBE Blessoue Roland du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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 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 monsieur ADEDEDJI Abiola Majidi;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur ABBE Blessoue Roland du local sis à Anono village dans la commune de Cocody qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ADEDEDJI Abiola Majidi la somme de 720.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à octobre 2018 ;

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 SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 20 JUN 2019
REGISTRE A.J Vol..... US F. UFT
N° 933 Bord STT. SY
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmation

17/06/2019