

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0421/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE ET DE
DEFAUT

Affaire :

Maître SAMELE BITTY
JULES

C/

- 1/ Monsieur ADJE Landry
- 2/ Madame PORQUET Sonia
- 3/ Madame DOUHOUROU BOIZO DE Elisabeth
- 4/ Madame ADON Dorothée
 - 5/ Monsieur YAO KOUAKOU Séraphin
 - 6/ Monsieur GNEBA Germain
- 7/ Madame ZAKPA Esther
- 8/ Madame GUIPIE Marie Dominique
- 9/ Madame ADINGRA KAMAGATE
- 10/ Madame OUATARA MEYERGUE
- 11/ Madame DAHI GROYOU Solange

DECISION
CONTRADICTOIRE ET DE
DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur SAMELE Bitty Jules ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs SAKO KARAMOKO FODE, N'GUESSAN K. EUGENE ET DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE, Greffier;

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

Maître SAMELE BITTY JULES, né le 25 Mai 1958, à AGBOVILLE, de nationalité Ivoirienne, Huissier de Justice, Administrateur Séquestre d'Immeubles, domicilié au Plateau, 01 BP 7607 Abidjan 01, Cel: 05- 96-57-03 / 08-21-2949, lequel fait élection de domicile en ladite ville ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

1/ **Monsieur ADJE Landry**, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

2/ **Madame PORQUET Sonia**, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

3/ **Madame DOUHOUROU BOIZO DE Elisabeth**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

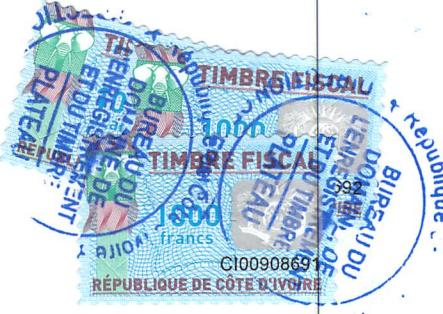
4/ **Madame ADON Dorothée**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

5/ **Monsieur YAO KOUAKOU Séraphin**, Majeur, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

6/ **Monsieur GNEBA Germain**, Majeur, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

7/ **Madame ZAKPA Esther**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

8/ **Madame GUIPIE Marie Dominique**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;



9/ **Madame ADINGRA KAMAGATE**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

10/**Madame OUATARA MEYERGUE**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

11/**Madame DAHI GROYOU Solange**, Majeure, Copropriétaire du lotissement de Cocody Angré, en son domicile ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 15 février 2019, la cause a été appelée et renvoyée au mercredi 20 février 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture puis le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 20 mars 2019 ;

A cette date du 20 mars 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 avril 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 08 mai 2019 pour production de pièces ;

A la date du 08 mai 2019, le dossier a été de nouveau mis en délibéré pour décision être rendue le 05 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la teneur 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, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 31 janvier 2019, maître SAMELE Bitty Jules a fait servir assignation à monsieur ADJE Landry et 10 autres d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 15 février 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-les condamner à leur payer les sommes suivantes :

Messieurs GNEBA Germain, YAO Kouakou Séraphin et madame DOUHOUROU BOIZO DE ELISABETH : 360.000 FCFA, représentant

douze(12) mois de loyers échus et impayés allant de janvier 2018 à Décembre 2018 à raison de 30000 FCFA le loyer mensuel ;

Mesdames ZAKPA Ester, GUIPIE Marie Dominique, ADINGRA Kamagate, OUATTARA Meyergue et monsieur ADJE Landry : 480.000 FCFA, représentant douze (12) mois de loyers échus et impayés allant de Janvier 2018 à Décembre 2018 à raison de 40.000 FCFA le loyer mensuel ;

Madame DAHI Groyou Solange : 600.000 FCFA, représentant douze (12) mois de loyers échus et impayés allant de janvier 2018 à Décembre 2018 à raison de 50000 FCFA le loyer mensuel ;

Madame ADON Dorothée : 360000 FCFA représentant sept (07) mois de loyers échus et impayés allant de janvier 2018 à décembre 2018 à raison de 30000 FCFA le loyer mensuel ;

Madame PORQUET Sonia: 960.000 FCFA, représentant douze (12) mois de loyers échus et impayés allant de Janvier 2018 à Décembre 2018 à raison de 80.000 FCFA le loyer mensuel ;

Au soutien de son action, maître SAMELE Bitty Jules expose que, suivant ordonnance N° 254 rendue le 17 janvier 2018, par le Président du tribunal d'Abidjan statuant en matière de référés, il a été nommé administrateur provisoire pour gérer l'association syndicale des copropriétaires du lotissement de Cocody Angré ;

Il ajoute qu'à ce titre il loue aux défendeurs des locaux à usage professionnel, moyennant des loyers mensuels de 30.000 FCFA, 50.000 FCFA, 40.000 FCFA et 80.000 FCFA ;

Il ajoute que ces derniers ne s'acquittent pas de leurs loyers et restent lui devoir les montants sus précisés ;

Il indique que la présence des défendeurs dans les lieux loués lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Aussi sollicite-t-il, la condamnation des défendeurs à lui payer les sommes sus indiquées, leur expulsion des lieux loués ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En réaction madame GUIPIE Marie Dominique fait savoir qu'elle occupe le local en vertu d'un contrat de bail conclu avec le commissaire au compte de l'association syndicale des copropriétaires du lotissement de Cocody Angré ;

Elle fait savoir que du fait des problèmes liés à la gestion dudit syndicat quant à la perception des loyers des différents locataires, ne sachant entre les mains de qui elle devait s'acquitter de ses loyers, elle a cessé de les reverser jusqu'à ce qu'il soit trouvé une solution à cette situation ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame GUIPIE Marie Dominique a fait valoir ses moyens de défense ;

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

Messieurs GNEBA Germain, YAO Kouakou Séraphin, ADJE Landry et mesdames DOUHOUROU BOIZO DE Elisabeth, ZAKPA Ester, OUATTARA Meyergue, DAHI Groyou Solange, ADON Dorothee, PORQUET Sonia et ADINGRA Kamagaté n'ont pas été assignés à leurs personnes et n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision défaut à leur égard ;

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 condamner les défendeurs à lui payer diverses sommes d'argent au titre des loyers échus et impayés et d'ordonner leur expulsion des lieux loués ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action en expulsion

L'action de monsieur SAMELE Bitty Jules a été introduite dans les formes et délais légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer des loyers au motif que suivant ordonnance N° 254 rendue le 17 janvier 2018, par le Président du tribunal d'Abidjan statuant en matière de référés, il a été nommé administrateur provisoire pour gérer l'association syndicale des copropriétaires du lotissement de Cocody Angré, propriétaire des locaux litigieux ; laquelle ordonnance a été notifiée aux défendeurs ;

Toutefois, il ressort des actes de signification produits au dossier que lesdits actes ne comportent pas les noms des défendeurs à l'instance d'une part, et d'autre part, ils ont été reçus par monsieur ANO, le gérant de l'immeuble ;

Il en découlle que la preuve de la réception effective de l'acte d'assignation par les défendeurs de l'ordonnance désignant l'administrateur n'est pas rapportée de sorte que ladite ordonnance ne leur est pas opposable ;

Dès lors, ce n'est pas à bon droit que monsieur SAMELE Bitty Jules reproche aux défendeurs de ne pas payer les loyers entre ses mains ;

Il y a lieu de le débouter de sa demande comme étant mal fondée ;

Sur l'expulsion des défendeurs

Le demandeur prie le tribunal 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, au motif qu'ils restent 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 l'ordonnance N° 254 rendue le 17 janvier 2018, par le Président du tribunal d'Abidjan statuant en matière de référés, ayant nommé le demandeur en qualité d'administrateur provisoire pour gérer l'association syndicale des copropriétaires du lotissement de Cocody Angré n'a pas été signifiée aux défendeurs et ne leur est donc pas opposable ;

Dans ces conditions, il est mal fondé à solliciter leur expulsion des locaux qu'ils occupent ;

Sur les dépens

Le demandeur succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de madame GUIPIE Marie Dominique, par défaut à l'encontre de messieurs GNEBA Germain, YAO Kouakou Séraphin, ADJE Landry, mesdames DOUHOUROU BOIZO DE Elisabeth, ZAKPA Ester, OUATTARA Meyergue, DAHI Groyou Solange, ADON Dorothée, PORQUET Sonia et ADINGRA Kamagaté et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur SAMELE Bitty Jules ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° QD: 00282824

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 11 JUIL 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 56

N° 1158 Bord 440 / 50

REÇU : Dix huit mille francs

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