

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1149/2019

JUGEMENT DE DEFAUT

Affaire :

Monsieur BOHOU KALOU JEAN CLAUDE

C/

Madame NINA WILLIAMS DJAGNAN

DECISION DE DEFAUT

Déclare recevable l'action initiée par monsieur BOHOU Kalou Jean Claude ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à celle-ci ;

Ordonne l'expulsion de madame Nina Willians DJAGNAN des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne madame Nina Williams DJAGNAN à payer à monsieur BOHOU Kalou Jean Claude la somme de sept cent soixante-dix mille (770.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Condamne madame Nina Williams DJAGNAN 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:

Monsieur BOHOU KALOU JEAN CLAUDE, né le 01 JANVIER 1962 à TRAFLA GOTTRON (République de Côte d'Ivoire), de nationalité ivoirienne, Carte Nationale d'identité N° C 0023 9121 33 établie le 11 juin 2009 à ABIDJAN et valable jusqu'au 10 juin 2019, domicilié à Abidjan commune de Yopougon Ananeraie, Fonctionnaire, adresse postale : CP 23 BP 1469 ABIDJAN 23, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure en ladite ville ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Madame NINA WILLIAMS DJAGNAN, locataire chez le requérant dans la commune de YOPOUGON (ANANERAIE) Bâtiment B3 au Rez-de-chaussée, au lot 1284 îlot 59, téléphone : 58-32-94-52, en son domicile ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 04 avril 2019, la cause a été appelée et renvoyée au mercredi 10 avril 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A la date du 10 avril 2019, l'affaire a été renvoyée au 17 avril 2019 pour toutes les parties ;

Le dossier a connu des renvois successifs au 24 avril 2019 et au 08 mai 2019 ;

A cette dernière date du 08 mai 2019, l'affaire a été mise 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

Par exploit du 26 Mars 2019, monsieur BOHOU Kalou Jean Claude a fait servir assignation à madame Nina Williams DJAGNAN, d'avoir à comparaître, le 04 Avril 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 770.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Au soutien de son action, monsieur BOHOU Kalou Jean Claude expose qu'il a donné en location à madame Nina Williams DJAGNAN, un local moyennant paiement par celle-ci de la somme de 70.000 F CFA, au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, cette dernière ne paye pas régulièrement les loyers de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 770.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Pour recouvrer cette somme d'argent, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 11 Janvier 2019, ladite mise en demeure est restée sans effet ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de la condamner à lui payer les arriérés de loyers susdits, de prononcer la résiliation du

contrat de bail les liant, et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef;

Madame Nina Williams DJAGNAN n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le propriété de la décision

Madame Nina Williams DJAGNAN n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

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 suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur BOHOU Kalou Jean Claude sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 770.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 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 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.* »

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 est constant que les parties sont liées par un contrat de bail aux termes duquel la défenderesse reste devoir des arriérés de loyers,

Il est établi à l'analyse des pièces du dossier, que par exploit du 11 Janvier 2019, monsieur BOHOU Kalou Jean Claude a mis en demeure madame Nina Williams DJAGNAN de lui payer la somme de 770.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Il est non moins constant, qu'en dépit de cette mise en demeure régulière, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur BOHOU Kalou Jean Claude bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant la défenderesse à lui payer la somme de 770.000 F CFA sus précisée ;

Sur le bienfondé de la demande de résiliation de bail et d'expulsion

Monsieur BOHOU Kalou Jean Claude sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à madame Nina Williams DJAGNAN, de même que son 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 ressort des motifs sus développés, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, madame Nina Williams DJAGNAN est redevable envers monsieur BOHOU Kalou Jean Claude, d'un montant de 770.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Il est établi, que cette dernière ne s'est pas libéré de sa dette dans le délai d'un mois à elle imparti dans la mise en demeure du 11 Janvier 2019, arrivée à expiration le 13 Février 2019 ;

D'où il suit, que la cause de la résiliation du contrat de bail établi ;

Par conséquent, il y a lieu, en application des articles 112 et 133

suscités, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de madame Nina Williams djagnan des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

Madame Nina Williams DJAGNAN succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par monsieur BOHOU Kalou Jean Claude ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à celle-ci ;

Ordonne l'expulsion de madame Nina Williams DJAGNAN des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne madame Nina Williams DJAGNAN à payer à monsieur BOHOU Kalou Jean Claude la somme de sept cent soixante-dix mille (770.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Mars 2019 ;

Condamne madame Nina Williams DJAGNAN 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. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 16 JUIL 2019

REGISTRE A.J Vol..... 95 F. 55

N°..... 1198 Bord..... 1.04

REÇU : GRATIS

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

