

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1159/2019

JUGEMENT DE DEFAUT
Du 19/06/2019

Affaire :

La société CIVILE IMMOBILIERE
MUTIM

C/

Monsieur SYLLA Youssouffou

DECISION
DE DEFAUT

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 14 janvier 2019;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de la Société Civile Immobilière MUTIM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne monsieur SYLLA Youssouffou à lui payer la somme de six millions soixante-dix-sept mille cinq cent (6.077.500) francs CFA au titre des loyers et pénalités de retard de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

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



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 19 juin 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, 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:

La société CIVILE IMMOBILIERE MUTIM, sise à Abidjan, boulevard de France Cocody, 08 BP 2077 Abidjan 08, RC N : 175475-C C9412136 Q, téléphone : 22 48 77 94, Cel : 07 03 73 99, agissant aux poursuites et diligences de sa gérante madame TOURE Aïssatou Dethie Diouf, de nationalité ivoirienne ;

Ayant élu domicile au **Cabinet de Maître N'GUESSAN Charlotte**, Avocat à la Cour, Abidjan Cocody Vallon II Plateaux, impasse après BURIDA, téléphone : 22 41 79 46/ 07 75 66 15.

Demanderesse;

D'une

part ;

Et ;

Monsieur SYLLA Youssouffou, de nationalité ivoirienne, gérant de **la société S2CI.TP**, demeurant à Treichville avenue 8 rue 10 barrée, 16 BP 2033 Abidjan 16, téléphone : 20 37 59 52/ 08 76 57 51 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 03 avril 2019 l'affaire a été appelée et renvoyée au 10 avril 2019 pour la comparution du défendeur.

Condamne le défendeur aux dépens.

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 15 mai 2019 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 19 juin 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un 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 18 mars 2019, la Société Civile Immobilière MUTIM a fait servir assignation à monsieur SYLLA Youssouffou d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 03 avril 2019, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de monsieur SYLLA Youssouffou 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 6.238.500 FCFA, soit 5.625.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019, 562.500 FCFA au titre de la pénalité de retard et 51.000 FCFA représentant le coût de la mise en demeure ;
- prononcer l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la Société Civile Immobilière MUTIM expose que, suivant contrat en date du 20 janvier 2016, elle a donné en location à usage professionnel au défendeur, son local, sis à Abidjan Treichville, avenue 8, rue barrée, moyennant un loyer mensuel de 375.000 FCFA ;

Elle ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 6.238.500 FCFA, soit 5.625.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier

2018 à mars 2019, 562.500 FCFA au titre de la pénalité de retard et 51.000 FCFA représentant le coût de la mise en demeure ;

Elle fait savoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi, par exploit du 14 janvier 2019, une mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail, qui est demeurée sans suite ;

Elle allègue que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Dans ses écritures en date du 09 mai 2019, la demanderesse a rectifié ses prétentions relatives aux loyers réclamés et a sollicité à ce titre, la somme de 7.021.850 FCFA, soit 6.383.500 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 et 638.350 FCFA représentant la pénalité de retard ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de les demandes en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SYLLA Youssouffou n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu ;

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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la

résiliation du bail qui la lie au défendeur, d'ordonner son expulsion 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 7.021.850 FCFA ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion

La Société Civile Immobilière MUTIM sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure en date du 14 janvier 2019, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne de ses biens et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication au preneur qu'il doit s'exécuter dans un délai d'un mois et d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par la Société Civile Immobilière MUTIM irrecevable pour défaut de mise en demeure ;

L'action en paiement de la Société Civile Immobilière MUTIM a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur SYLLA Youssouffou à lui payer la somme de 7.021.850 FCFA, soit 6.383.500 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 pour un loyer mensuel de 375.000 F CFA et 638.350 FCFA représentant la pénalité de retard :

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 constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également acquis à l'analyse des pièces du dossier que monsieur SYLLA Youssouffou a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir des arriérés de loyers échus ainsi que les loyer à échoir ;

Toutefois, contrairement aux allégations de la demanderesse, il ressort de l'article 1 du bail qui lie les parties que le loyer mensuel est de 325.000 FCFA et aucune pièce au dossier ne rapporte la preuve que ledit loyer a subi une révision ;

Dès lors, il s'ensuit que les loyers dus par le défendeur à la Société Civile Immobilière MUTIM s'élèvent à la somme de 5.525.000FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

A ce montant s'ajoute la somme de 552.5000 FCFA représentant les intérêts de retard prévus par l'article 22 du contrat de bail liant les parties ;

A défaut donc pour monsieur SYLLA Youssouffou de rapporter la preuve qu'il s'est acquitté desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de la SCI MUTIM partiellement fondée et de condamner le défendeur à lui payer la somme de 6.077.500 FCFA au titre des loyers et pénalités de retard de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse 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 sucombre 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 la Société Civile Immobilière MUTIM 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 sucombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 14 janvier 2019 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de la Société Civile Immobilière MUTIM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne monsieur SYLLA Youssouffou à lui payer la somme de six millions soixante-dix-sept mille cinq cent (6.077.500) francs CFA au titre des loyers et pénalités de retard de la période de janvier 2018 à mai 2019 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

15.000.000 F.
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le REGISTRE AJ. Vol
N° 1
DÉBET :
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



g1155