

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3242/2018

JUGEMENT DE DEFAUT
Du 07/11/2018

Affaire :

Monsieur HAÏDAR ABASS

(Maître YAO KOFFI)

C/

Madame ATSE APPO LEONIE

**DECISION
DE DEFAUT**

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur HAÏDAR ABASS pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur HAÏDAR ABASS ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018 , soit vingt et un (21) mois ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

30000
**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 NOVEMBRE
2018**

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Mesdames ABOUT OLGA épouse ZAH, KOUAHO épouse
TRAORE, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE et
N'GUESSAN KOFFI EUGENE, Assesseurs ;**

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

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

Monsieur HAÏDAR ABASS, né le 28 novembre 1977 à Kana, de nationalité libanaise, entrepreneur et propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Cocody Danga-Nord, 05 BP 473 Abidjan 05 ;

Lequel fait élection de domicile à l'Etude de Maître YAO KOFFI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Bd Latrille, entre le carrefour du glacier des Oscars et la Sodeci, Immeuble « les pierres claires » 04 BP 2825 Abidjan 04, Tel : 22 42 66 72, fax : 22 42 66 86 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

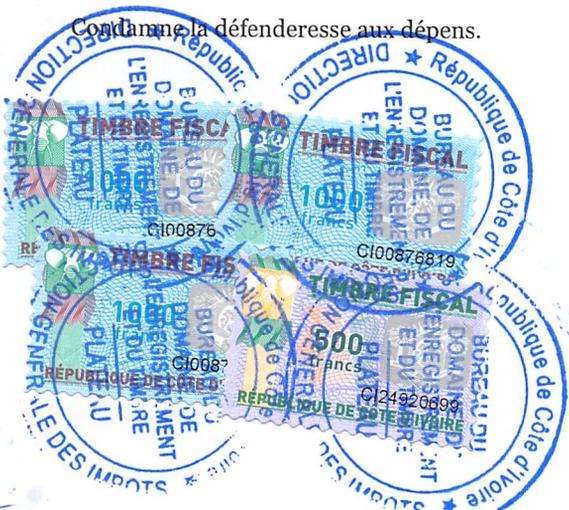
Madame ATSE APPO LEONIE, Majeure, de nationalité ivoirienne, commerçante, locataire d'un magasin appartenant au requérant sis à Abidjan Yopougon Wassakara ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 20 septembre 2018, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 17 octobre 2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution;

A cette date, la cause a été renvoyée au 24 octobre 2018 pour la défenderesse ;



A l'audience du 24 octobre 2018, la cause a été mise en délibéré pour
pour
décision être rendue le 07 novembre 2018 ;
Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

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;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 13 septembre 2018, monsieur Haidar Abass a fait servir assignation à madame Atse Apko Leonie d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 septembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de madame ATSE APKO LEONIE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur Haidar Abass expose que, suivant contrat de bail en date du 02 août 2016, il a donné en location à usage professionnel à madame ATSE APKO LEONIE, son magasin sis à Yopougon, moyennant loyer mensuel de trois cent mille (300.000) francs CFA ;

Il relève que la défenderesse ne paie pas régulièrement ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à septembre 2018 soit vingt et un (21) mois ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à elle adressée par exploit d'huissier en date du 29 mai 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail, l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe et sa condamnation à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6.300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à septembre 2018, soit vingt et un (21) mois;

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

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion qu'il soulève d'office pour défaut de mise en demeure préalable;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame ATSE APPO LEONIE n'a pas été assignée à sa personne, 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 sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6.300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

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

Sur la recevabilité de l'action

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

expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail liant à madame ATSE APPO LEONIE et son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants 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 résiliation du bail commercial 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 doit relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 29 mai 2018, 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 saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut 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 la mise en demeure ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer nulle la mise en demeure servie à la défenderesse et subséquemment déclarer irrecevable l'action en résiliation et en expulsion pour avoir été introduite sans mise en demeure ; laquelle est une condition impérative prescrite par l'article 133 susvisé pour initier l'action en résiliation et expulsion ;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur HAIDAR ABASS a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur prie le tribunal de condamner madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre de vingt et un (21) mois de loyers ;

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 ressort de l'analyse des pièces du dossier, que madame ATSE APPO LEONIE a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018, soit vingt et un (21) mois ;

En outre, elle ne rapporte pas la preuve du paiement de ces loyers ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HAIDAR ABASS bien fondé et de condamner madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme réclamée;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 à monsieur HAIDAR ABASS de rentrer en possession de ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance;
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur HAIDAR ABASS pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur HAIDAR ABASS ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6.300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018 , soit vingt et un (21) mois ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



94500

5/12/18

$45\% \times 6300000 = 2835000$

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 11 DEC 2018
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 94
V° 1970 Bord 504/04
DEBET : quatre millions trois cent mille cinq cent francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



quatre millions trois cent mille cinq cent francs

