REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2816/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 27/12/2017

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA (Maître KAH Jeanne)

C/

Monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB

DECISION DE DEFAUT

Déclare la Société Civile Immobilière PRIMAVERA recevable en son action;

L'y dit bien fondée;

Condamne monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers allant de mars 2014 à juillet 2017 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 27 décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, SAKO KARAMOKO, N'GUESSAN EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier ;

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA, au capital de 300.000.000 de francs CFA, sise à Abidjan Avenue GENERAL DE GAULLE, 09 BP 312 Abidjan 09, immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier sous le numéro CC 84036688 U, prise en la personne de son gérant, Mademoiselle VIDJANAGNY Emmanuelle Victoire, de nationalité ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

Ayant pour les présentes élu domicile en l'étude de Maître KAH Jeanne D'Arc, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan 8, boulevard carde, immeuble Borg 1er étage porte 3 Plateau, 04 BP 1277 Abidjan 04, tél : 20-22-68-50 ; Cel : 08-52-98-74, Email : kahja@Yahoo.fr

Demanderesse;

d'une part,

Et

Monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB, Commerçant, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Plateau, Rue du Commerce ;

Défendeur;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 26 juillet 2017, l'affaire a été appelée et fait l'objet de divers renvois dont le dernier est intervenu le 18 octobre 2017 pour production du courrier de règlement amiable préalable.

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY Séka Victorien et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 22 novembre 2017 ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1029/17;

A l'audience du 22 novembre 2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 décembre 2017;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 13 juillet 2017, la Société Civile Immobilière PRIMAVERA, a assigné monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB, commerçant, d'avoir à comparaître le 26 juillet 2017 devant la juridiction de ce siège à l'effet de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail la liant au défendeur ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- Condamner à lui payer la somme de 20.000.000 FCFA représentant les loyers échus impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- Condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la Société Civile Immobilière PRIMAVERA expose qu'elle a donné à bail, au défendeur, des locaux à usage professionnel sis à Abidjan-Plateau, moyennant le loyer mensuel de 500.000 FCFA ;

Elle ajoute que faute de payer régulièrement les loyers, celui-ci reste lui devoir plusieurs mois de loyers échus impayés, précisément de mars 2014 jusqu'à la date de l'assignation;

Elle relève que la mise en demeure du 19 avril 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie à monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB, n'a pas été respectée ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur et son expulsion des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que le paiement des montants dus;

Le défendeur n'a pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur n'ayant pas été assigné à personne, la preuve sa connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée; il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, le taux du litige est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été initiée suivant les prescriptions légales de forme et de délai;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA au titre de quarante (40) mois de loyers échus et impayés allant de mars 2014 à juillet 2017 ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 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 »*;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : *« 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.»* ;

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 que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu le 1er décembre 2013, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par le défendeur ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que ce dernier a manqué à son obligation de payer les loyers et il reste devoir les loyers échus et impayés allant de mars 2014 à juillet 2017, couvrant une période de quarante (40) mois, correspondant à la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA à raison de 500.000 F CFA le loyer mensuel;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que le défendeur reste devoir la somme totale de vingt millions (20.000.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de le condamner à payer ladite somme à la demanderesse;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur

La Société SCI PRIMAVERA sollicite la résiliation du bail la liant au défendeur et son expulsion, des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef au motif qu'il reste lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscité dispose : « *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 le défendeur reste redevable de la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA au titre de quarante (40) mois de loyers échus et impayés de mars 2014 à juillet 2017 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée le 19 avril 2017 par la demanderesse, il 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 AGNESSAN RUBEN CALEB des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

La demanderesse sollicite 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, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par le défendeur puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables à la demanderesse, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de son bien;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celle-ci de disposer de son local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

<u>Sur les dépens</u>

Le défendeur succombe en l'instance ; il y a lieu de le condamner aux dépens ;

<u>PAR CES MOTIFS</u>

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort;

Déclare la Société Civile Immobilière PRIMAVERA recevable en son action;

L'y dit bien fondée;

Condamne monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers allant de mars 2014 à juillet 2017 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur AGNESSAN RUBEN CALEB des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

300 00

1,5 % x 20000 00 = 300 00

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 SEPT 2018
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 75
N° 1554 Bord 527/
DEBET : trois cent mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre