

été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 27 Février 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°293/2019;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 21 janvier 2019, monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume a fait servir assignation à monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 30 janvier 2019, aux fins d'entendre:

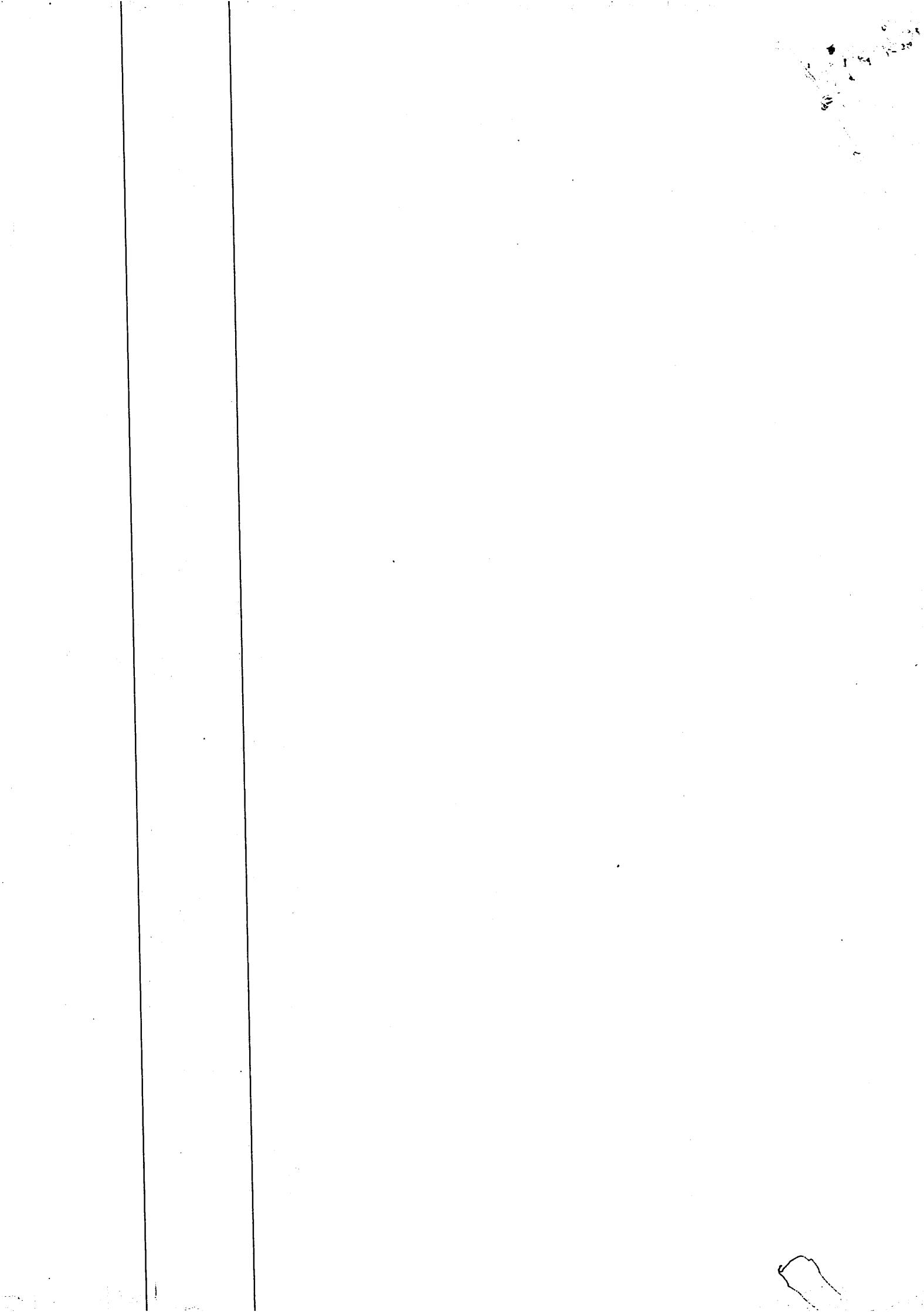
-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

- prononcer la résiliation du bail qui les lie et ordonner l'expulsion de monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- condamner monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo à lui payer la somme de 3.300.000 FCFA, soit 1.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à janvier 2019 pour le magasin M6 et 1.700.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à janvier 2019 pour le magasin M7, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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

Au soutien de son action, monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo les magasins M6 et M7 sis dans la commune de Marcory,



moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA par magasin ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 3.300.000 FCFA, soit 1.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à janvier 2019 pour la magasin M6 et 1.700.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à janvier 2019 pour le magasin M7, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Il allègue que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il lui a servi par exploit en date du 06 novembre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, celui-ci ne s'est pas exécutée ;

Il poursuit que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prie-t-il, le tribunal, de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui la somme de 3.300.000 FCFA, soit 1.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M6 et 1.700.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M7, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

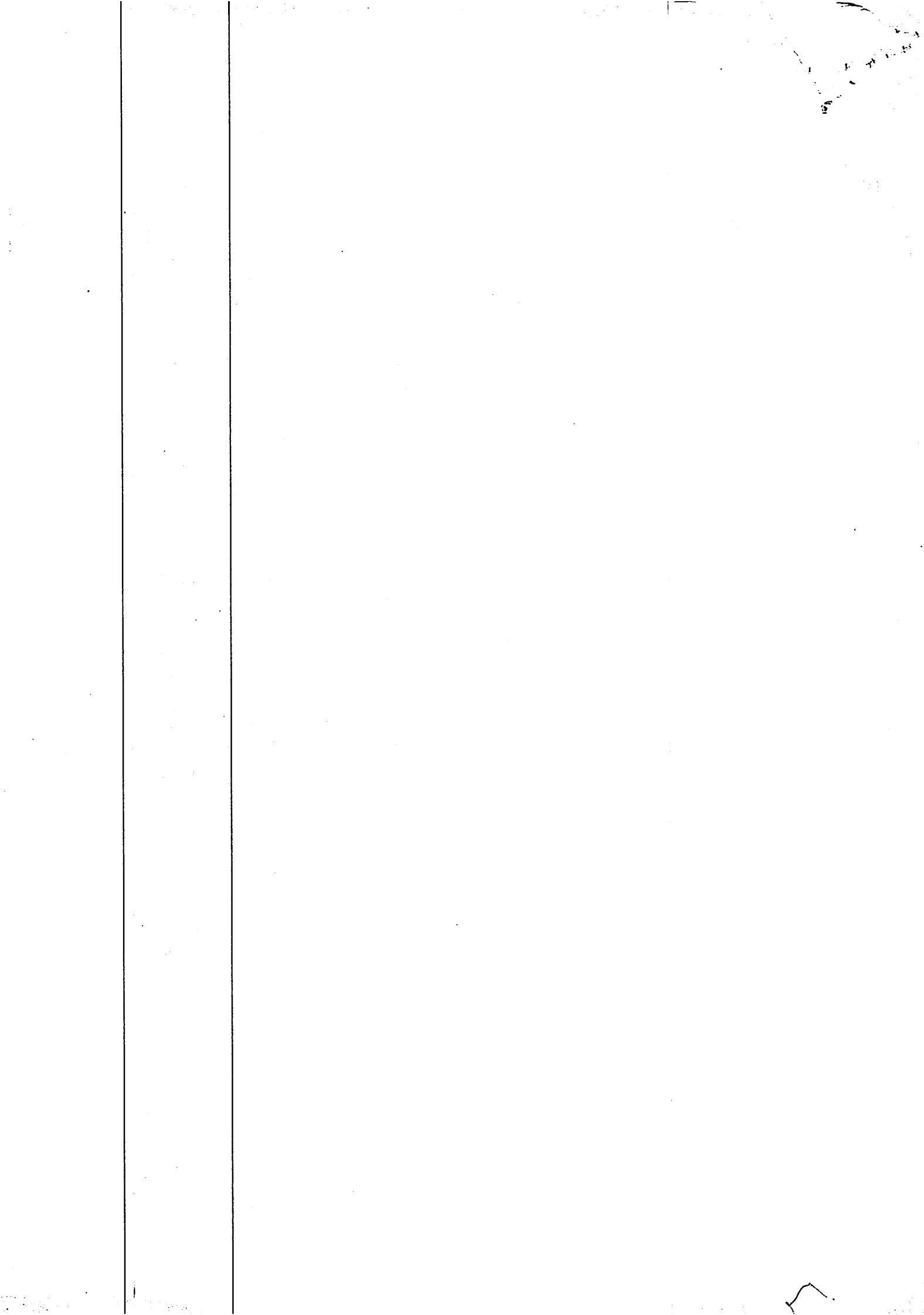
Monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo n'a pas été assigné à personne ;

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 prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo des locaux 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 3.300.000 FCFA représentant les 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

L'action du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

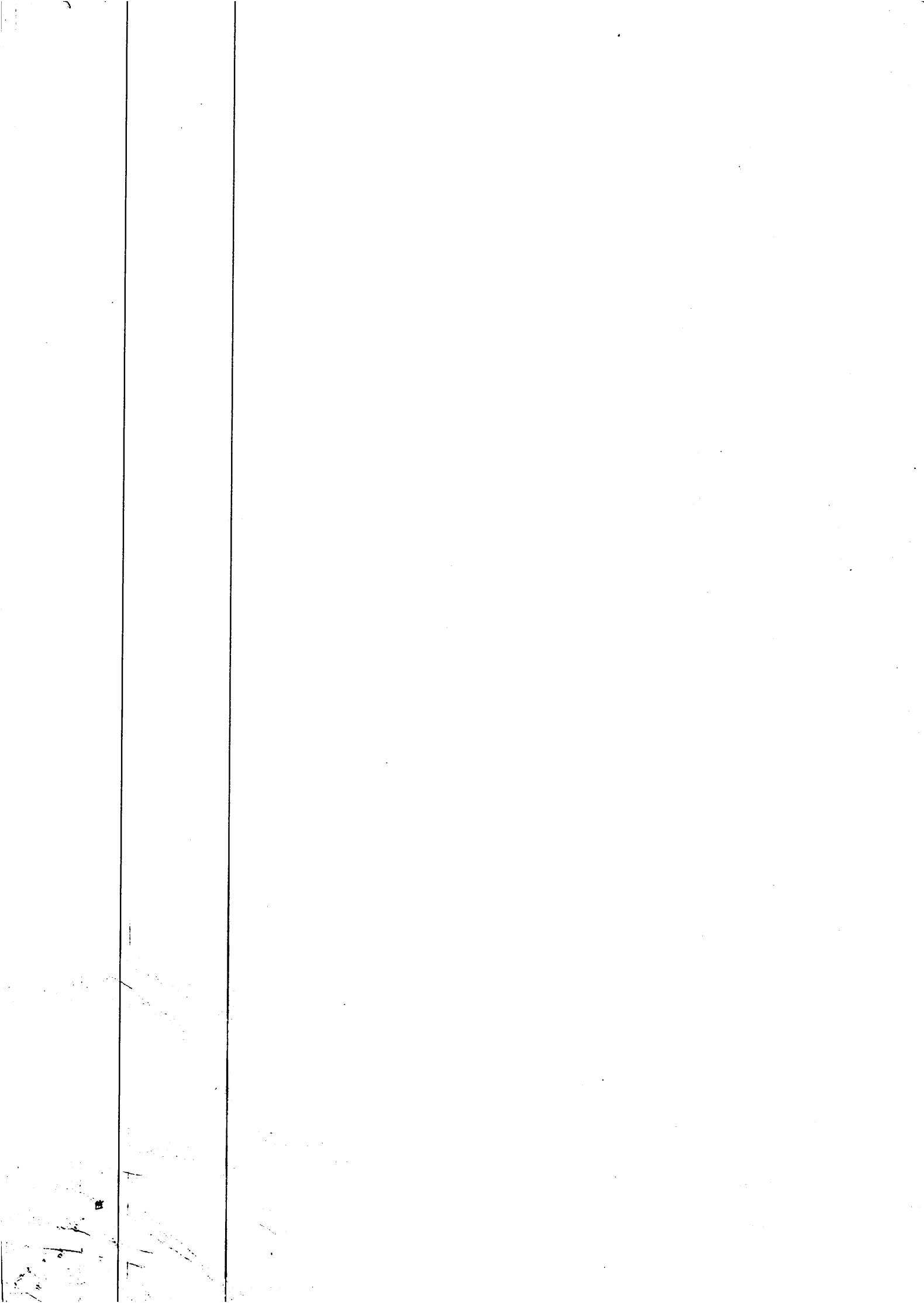
Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume sollicite la condamnation de monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo à lui payer la somme de 3.300.000 FCFA, soit 1.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M6 et 1.700.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M7, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que le défendeur a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 3.300.000 FCFA, soit 1.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M6 et 1.700.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à janvier 2019, pour le magasin M7, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur et monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume ayant demandé les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de dire ce chef de demande bien fondé et de condamner monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo à lui payer la somme de 3.900.000 FCFA, soit 1.900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à avril 2019 pour la magasin M6 et 2.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à avril 2019 pour le magasin M7 ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

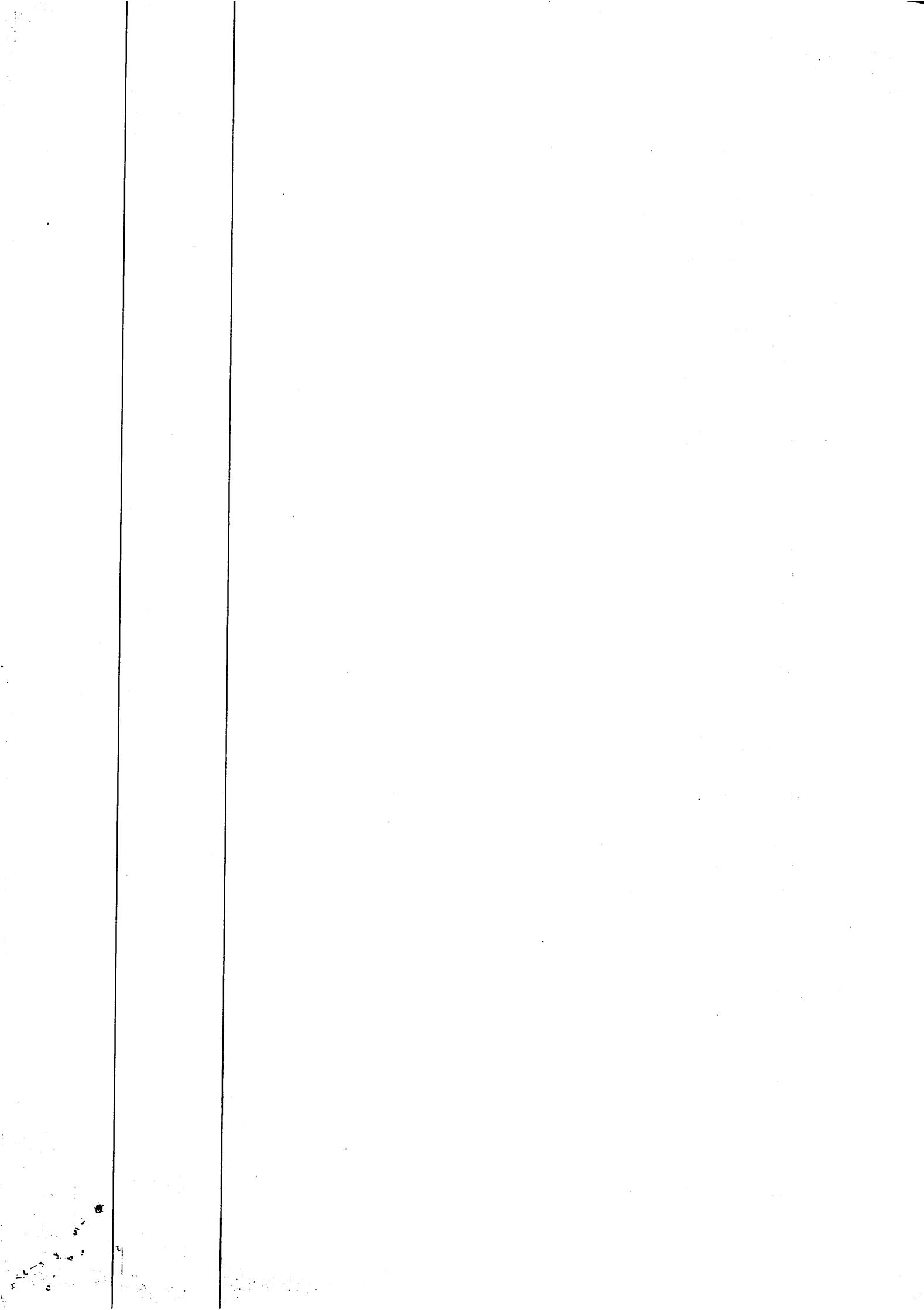
La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'il reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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 monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo reste devoir à monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume la somme de 3.900.000 FCFA, soit 1.900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à avril 2019 pour la magasin M6 et 2.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à avril 2019 pour le magasin M7;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au défendeur en date du 06 novembre 2018, celui-ci 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 OKECHUKWU Kenneth Anayo des locaux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

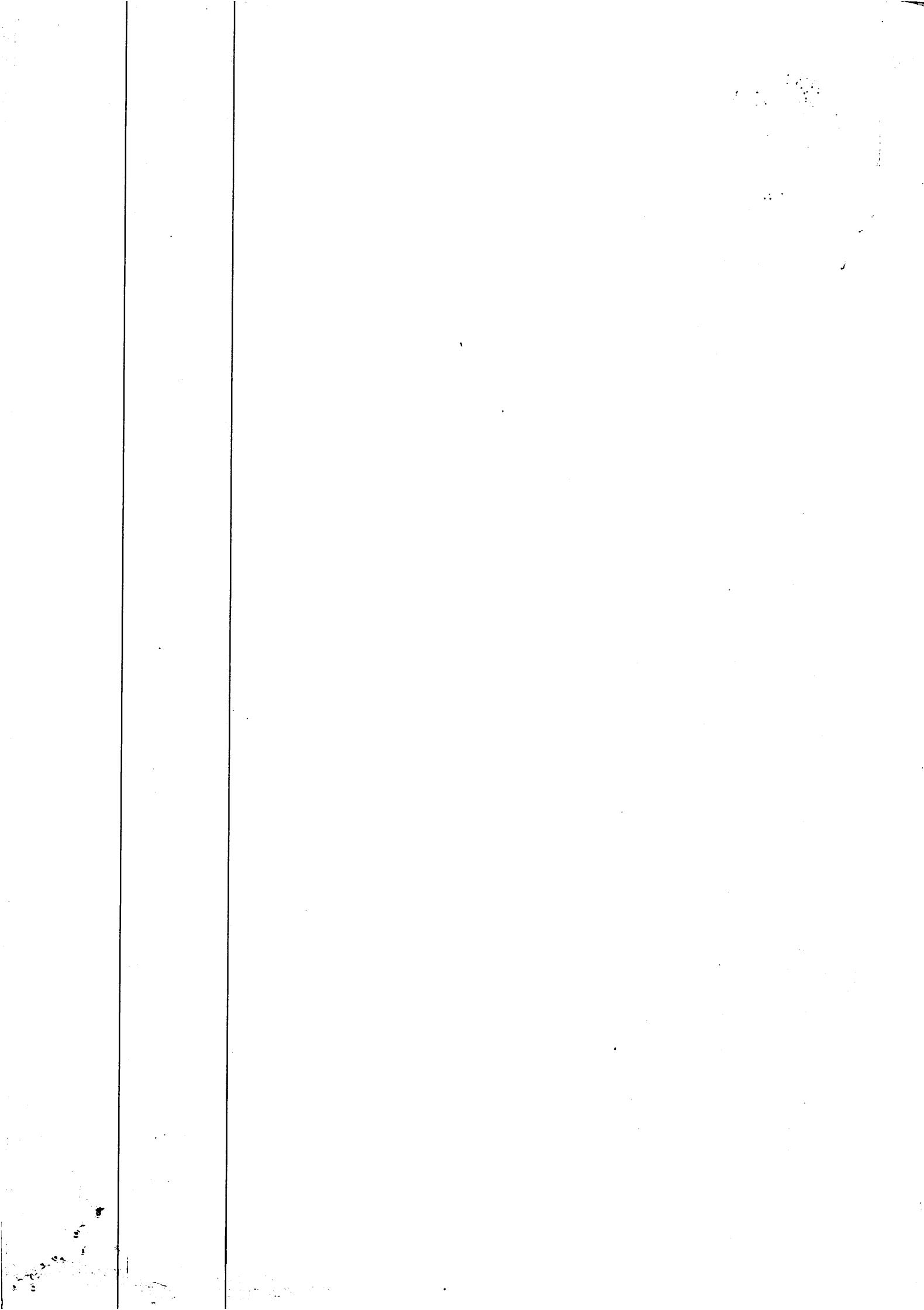
Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

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 sucombante 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 au demandeur de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et 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 succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OKECHUKWU Kenneth Anayo des locaux sis dans la commune de Marcory, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamné à payer à monsieur AVOUELIE Kouassi Yao Guillaume la somme de 3.900.000 FCFA, soit 1.900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à avril 2019 pour le magasin M6 et 2.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à avril 2019 pour le magasin M7 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

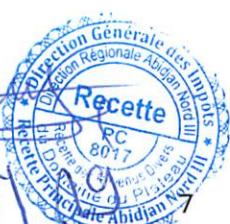
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

Mille cinq cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf

58500

3 MOIS



10/20/2012