

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N° 384/2019

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 Du 03/04/2019

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Affaire:

Madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE

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

C/

Monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT

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

**DECISION
 CONTRADICTOIRE**

Madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE, majeur, Commerçante domicilié à Abidjan Yopougon Niangon-Nord 1^{er} tranche, téléphone : 07-74-85-55 ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce formulée par monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT ;

Demanderesse;

Déclare irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE pour défaut de mise en demeure préalable ;

D'une part ;

Et ;

Déclare recevable l'action principale en paiement de loyers et la demande reconventionnelle, aux fins de se maintenir dans le local loué, de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT ;

Monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT, commerçant à Yopougon Niangon-Nord 1^{er} tranche, 01 BP 371 Abidjan 01, téléphone : 03-22-35-75 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Dit en l'état madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE mal fondée en sa demande en paiement de loyers ;

L'en déboute en l'état ;

Enrôlée pour l'audience du 04 février 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 février devant la 3^e chambre pour attribution;

La déboute également du surplus de ses prétentions ;

L'affaire a connu plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 27 février 2019 pour le défendeur ;

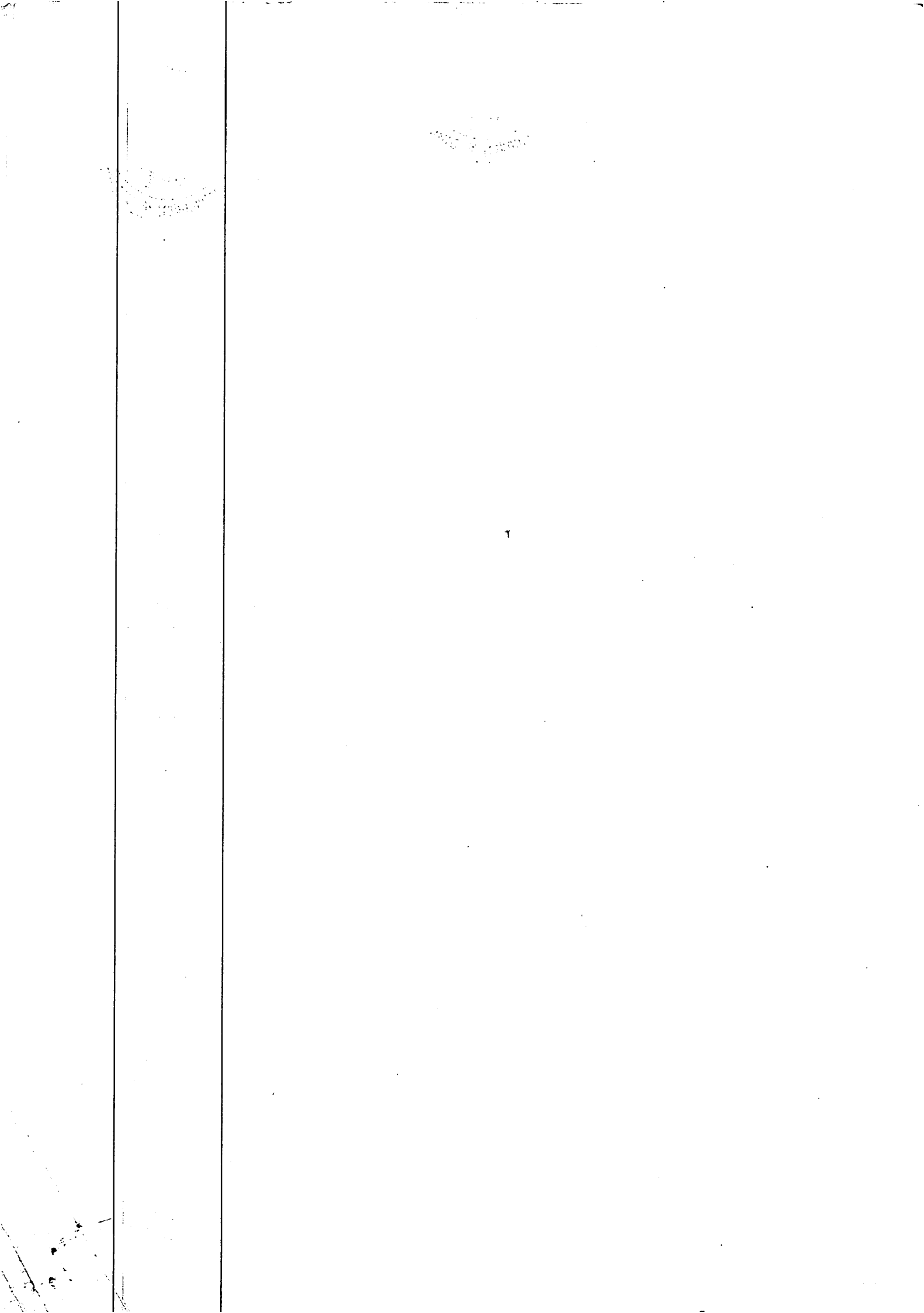
Dit sans objet la demande reconventionnelle de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT tendant à se maintenir dans le local loué ;

A cette dernière date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;





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

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 23 janvier 2019, madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE a fait servir assignation à monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 04 février 2019, aux fins d'entendre:

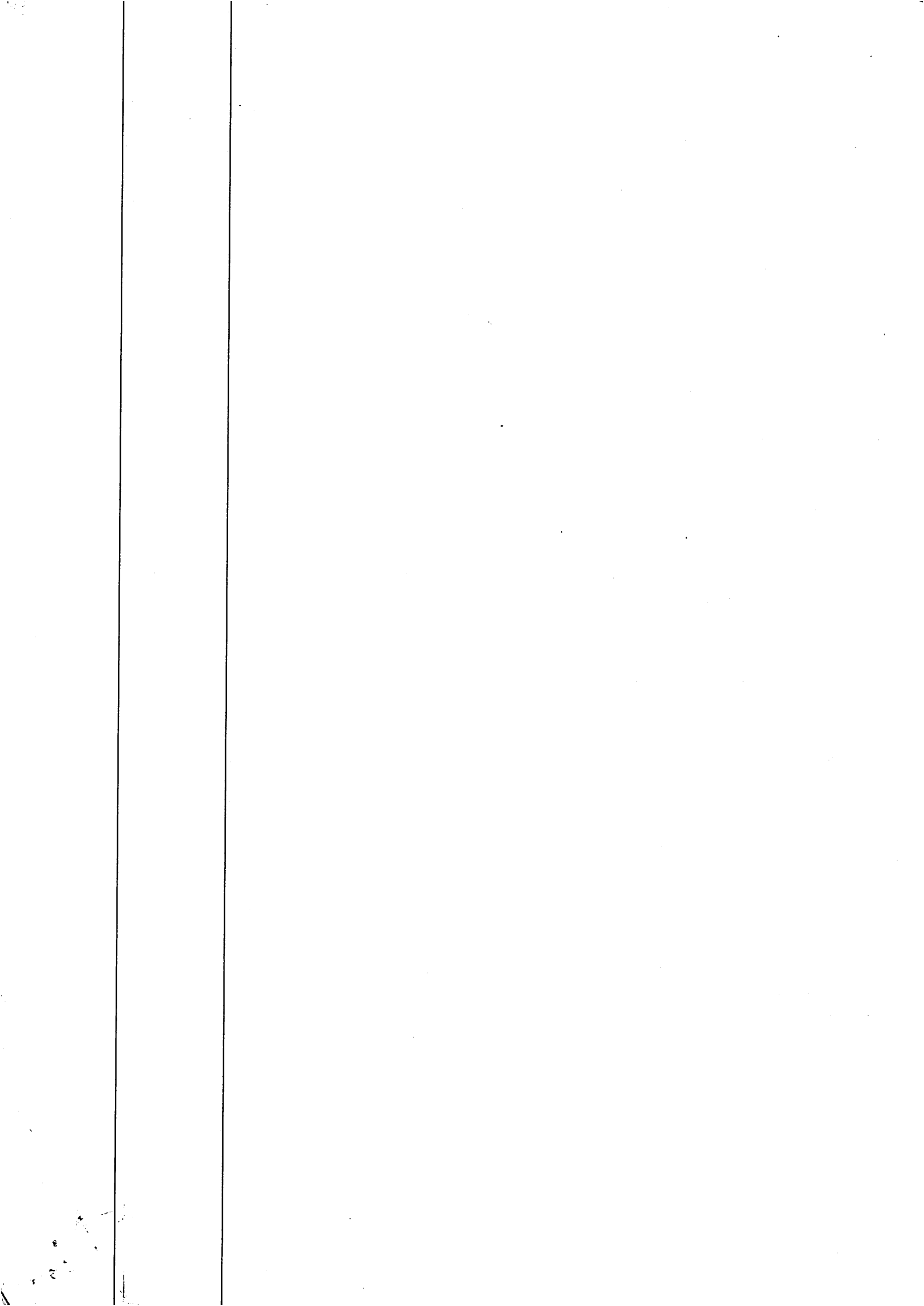
- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- constater la résiliation du bail qui les lie et ordonner l'expulsion de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- condamner monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT à lui payer la somme de 280.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT aux dépens ;

Au soutien de son action, madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE expose que, suivant contrat de bail verbal en date du 10 aout 2011, elle a donné en location à usage professionnel à monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT, un magasin moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA, révisé depuis le 1^{er} janvier 2018 à la somme de 65.000 FCFA ;

Elle ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de de 280.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Elle ajoute que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi, par exploit en date du 22 juin 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est demeurée sans suite ;

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



C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du bail liant les parties, l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation, conformément aux articles 1728 et 1741 du code civil à lui payer la somme de 280.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Poursuivant, madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE fait valoir que la mise en demeure n'est point liée au montant de la dette du locataire et a pour but de le sommer d'avoir à respecter une clause du bail que dès lors, c'est à tort que le défendeur plaide l'irrecevabilité de l'action motif pris de ce que les loyers réclamés dans la mise en demeure diffère de ceux demandés dans l'acte d'assignation ;

Elle conclut au rejet de cette fin de non-recevoir ;

En réaction, le défendeur fait valoir que dans la mise en demeure sus invoquée la demanderesse réclame le paiement des loyers de mars 2018 à mai 2018 dont il s'est acquitté et que les loyers réclamés dans l'acte d'assignation n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure préalable ;

Par ailleurs, il fait observer qu'il connaît des difficultés financières ;

Pour toutes ces raisons, il demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action en résiliation et en expulsion initiée par la demanderesse, de lui accorder un délai de grâce pour apurer sa dette de loyer et d'autoriser son maintien dans les locaux loués jusqu'au 30 juin 2019 aux fins de lui permettre de trouver un autre local ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

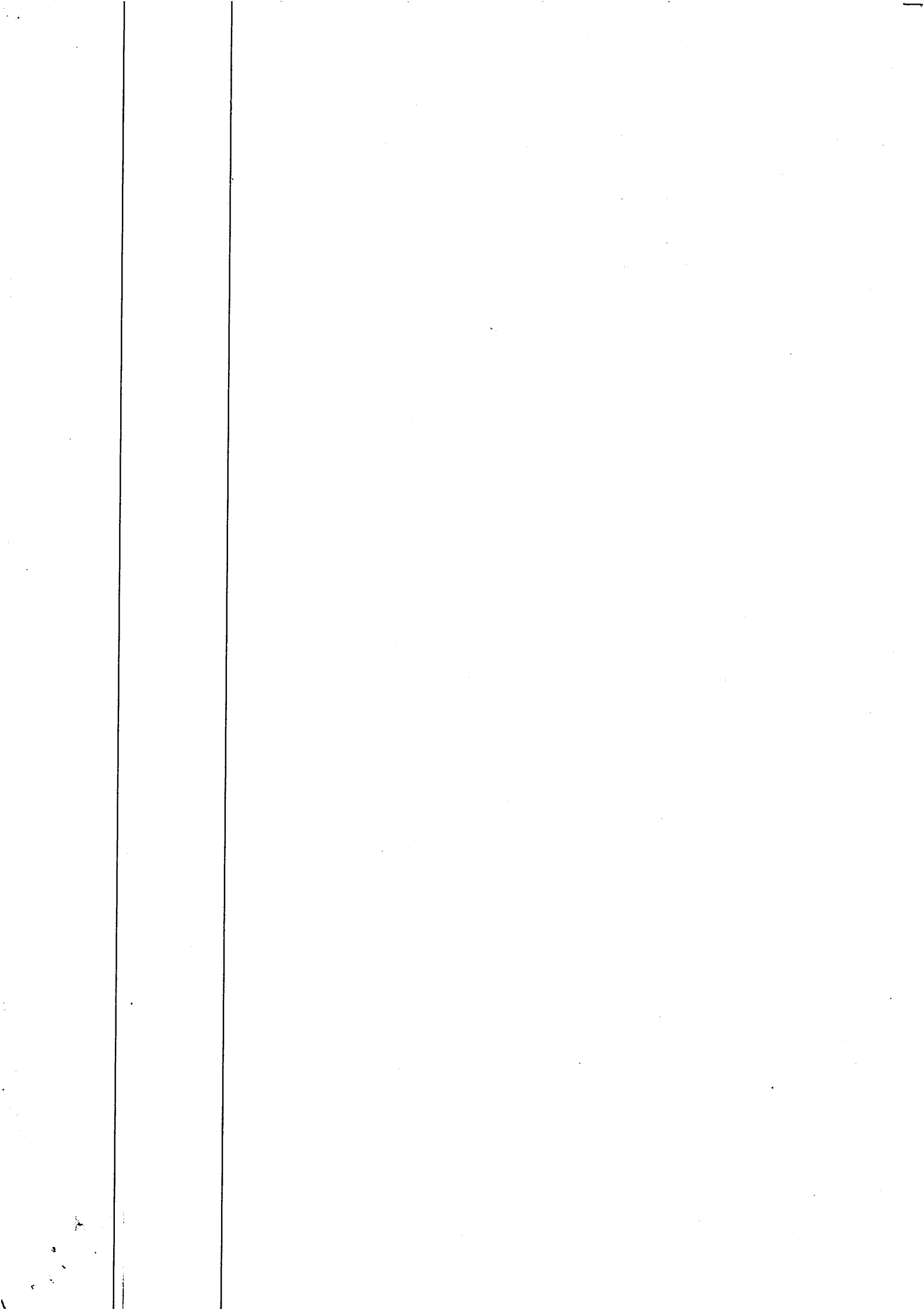
Monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de le condamner à lui payer la somme de 280.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle du défendeur

Monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT sollicite reconventionnellement un délai de grâce pour pouvoir payer à la demanderesse la somme de 280.000 FCFA réclamée au titre des arriérés de loyers ;

L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que: *« le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Toutefois, compte tenue de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

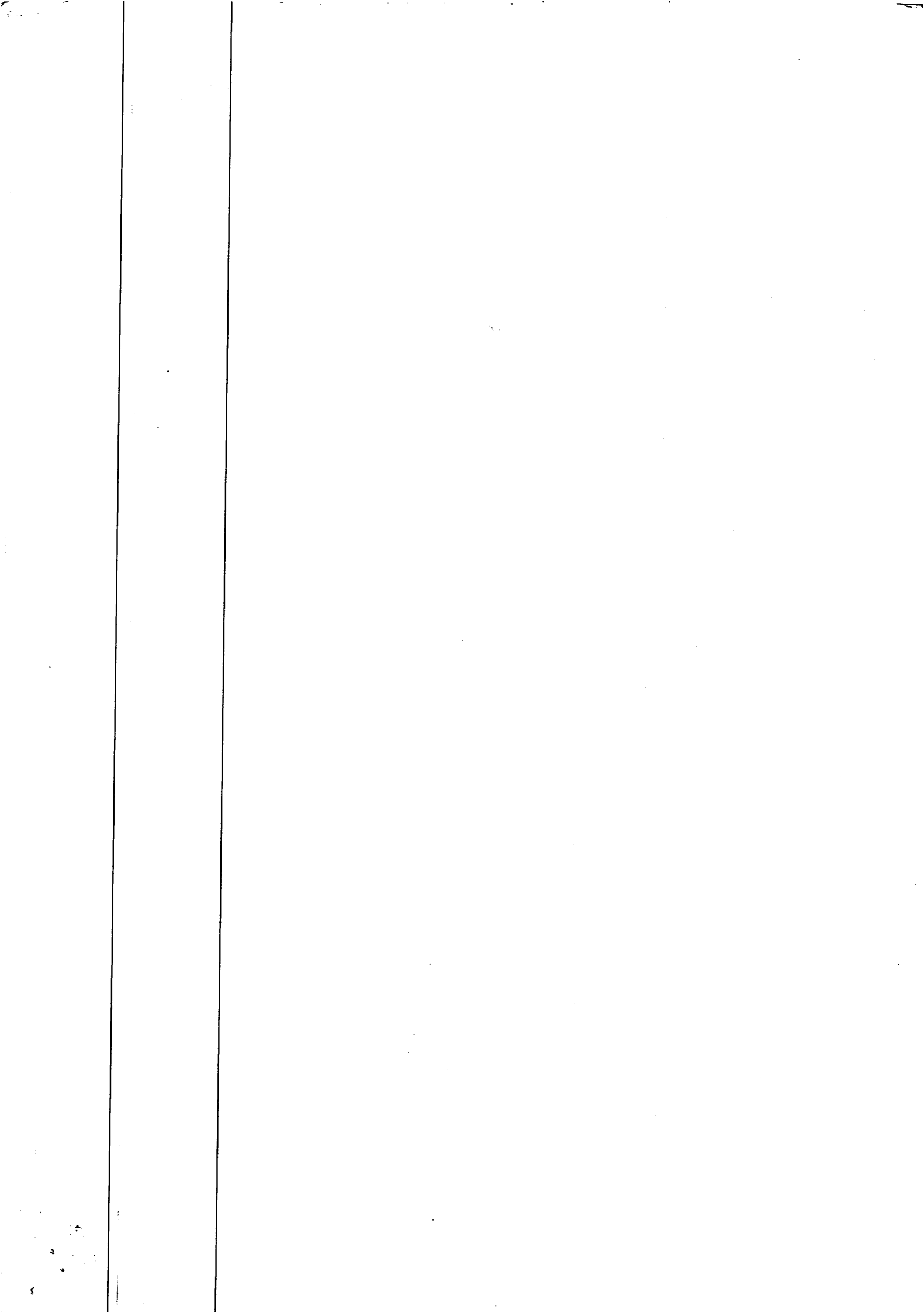
Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. » ;

L'article 49 du même acte uniforme, quant à lui, dispose : *« La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.*

Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé.

Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente. » ;

A l'examen de ces deux dispositions il apparait clairement que le législateur communautaire a attribué la compétence pour connaître de toute demande relative à une mesure d'exécution à la juridiction présidentielle statuant en qualité de juge de l'exécution ;



Or, le délai de grâce a pour but de reporter ou d'aménager le paiement de la dette ;

Il intervient donc dans le cadre de l'exécution forcée d'une décision de condamnation ;

Ainsi, le Président du Tribunal ou un juge par lui délégué, agissant en matière d'urgence, peut après analyse de la situation du débiteur et prise en considération des besoins du créancier, décider de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues par le débiteur, en cas d'exécution forcée d'une décision de condamnation, hormis pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales ;

Le tribunal de commerce dans sa formation collégiale n'ayant pas de compétence en matière de voie d'exécution, ne peut donc connaître d'une demande de délai de grâce ;

Il sied dès lors, de se déclarer incompétent pour connaître de ladite demande au profit du juge de l'exécution dudit Tribunal de commerce ;

Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion tirée du défaut de mise en demeure

Monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT explique que la mise en demeure en date du 22 juin 2018, servie par la demanderesse ne concerne pas les loyers qu'elle réclame dans son acte d'assignation et que le paiement desdits loyers n'ayant pas fait l'objet d'une mise en demeure, l'action en résiliation et en expulsion doit être déclarée irrecevable ;

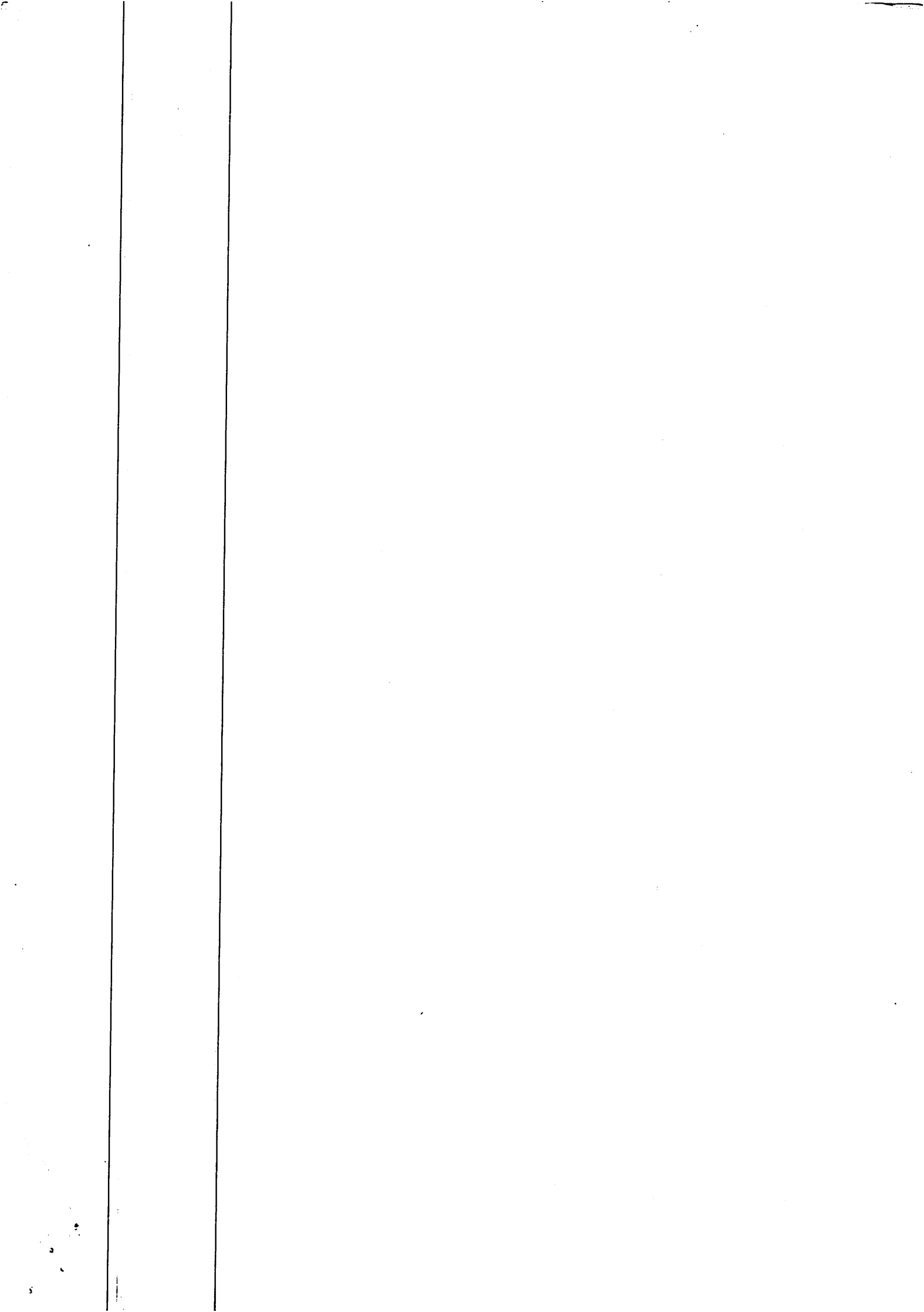
Madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE s'y oppose et soutient que la mise en demeure n'est point liée au montant de la dette du locataire et a pour but de le sommer d'avoir à respecter une clause du bail ;

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 d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées;

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur pour non-paiement des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Toutefois, la mise en demeure qu'elle verse au dossier invite le défendeur à s'acquitter des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à mai 2018 qui ont été déjà payés par le défendeur comme l'atteste les quittances produits au dossier ;

Dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme susvisé, la demanderesse ne peut se fonder sur le non-paiement des loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 pour solliciter la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur que si elle rapporte la preuve de la mise adressée au défendeur d'avoir à respecter le contrat de bail les liant en s'acquittant des loyers de cette période ;

En l'espèce, aucune pièce du dossier n'atteste que madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE a invité le défendeur à s'acquitter des loyers dont elle réclame paiement ;

Il s'en induit que la demande de paiement des loyers de la période d'août 2018 à décembre 2018 n'a pas été précédée d'une mise en demeure ;

Or, la mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est prévue par le texte précité à peine d'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE, irrecevable pour défaut de mise demeure préalable ;

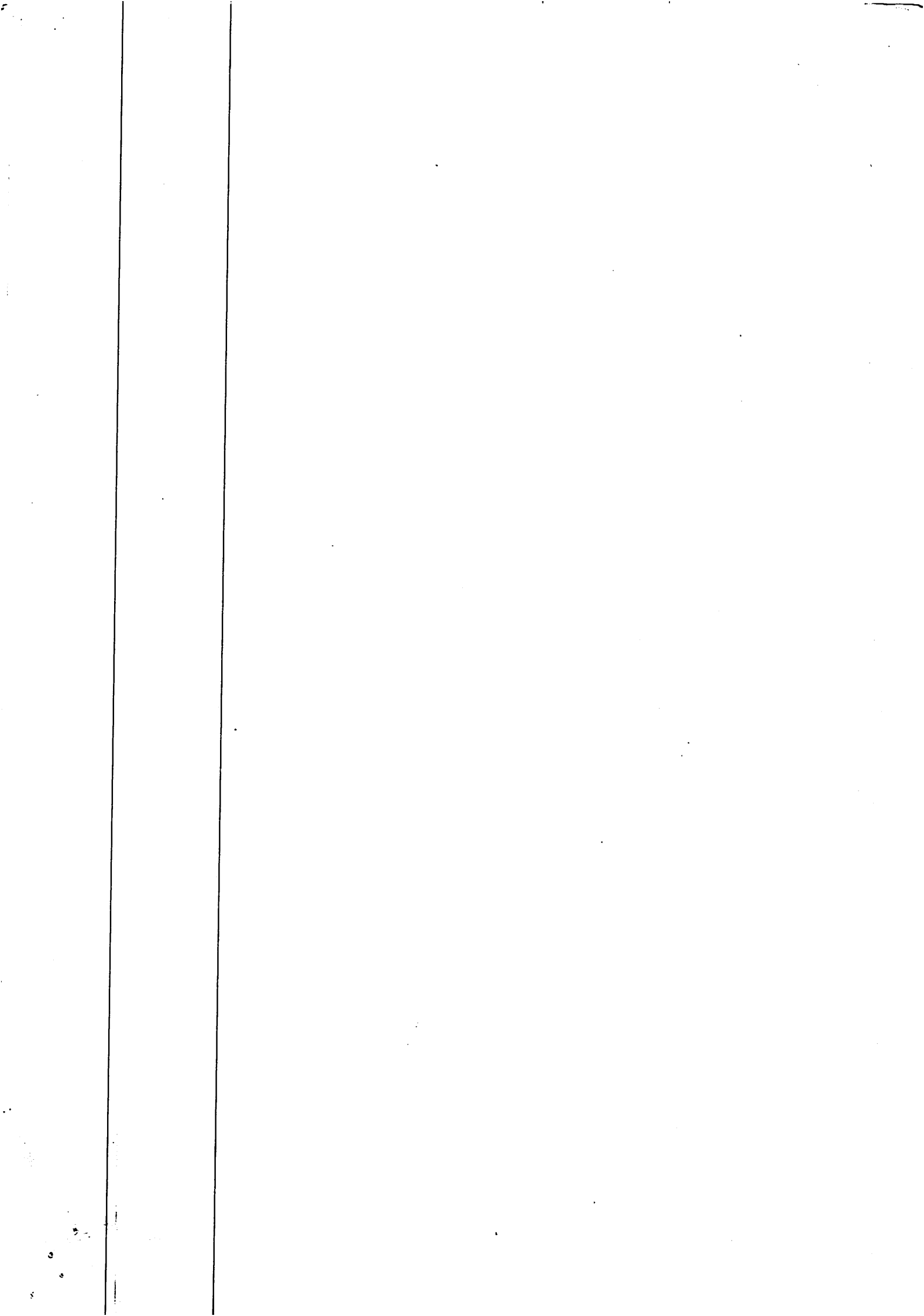
Sur la recevabilité de l'action principale

L'action a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Sur la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de monsieur ADAYE YAO BRUNO



PARFAIT est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

Il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT à lui payer la somme de 280.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018, sur le fondement des articles 1728 et 1741 du code civil ;

Selon l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *les dispositions de l'acte uniforme sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

- 1) *Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel artisanal ou à tout autre usage professionnel » ;*

Il ressort de cette disposition qu'en matière de bail à usage commercial, ce sont les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui s'appliquent;

En outre, l'article 112 alinéa 1 du même acte uniforme 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 l'espèce, il est constant à l'analyse de l'acte d'assignation en date du 1^{er} août 2018 que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

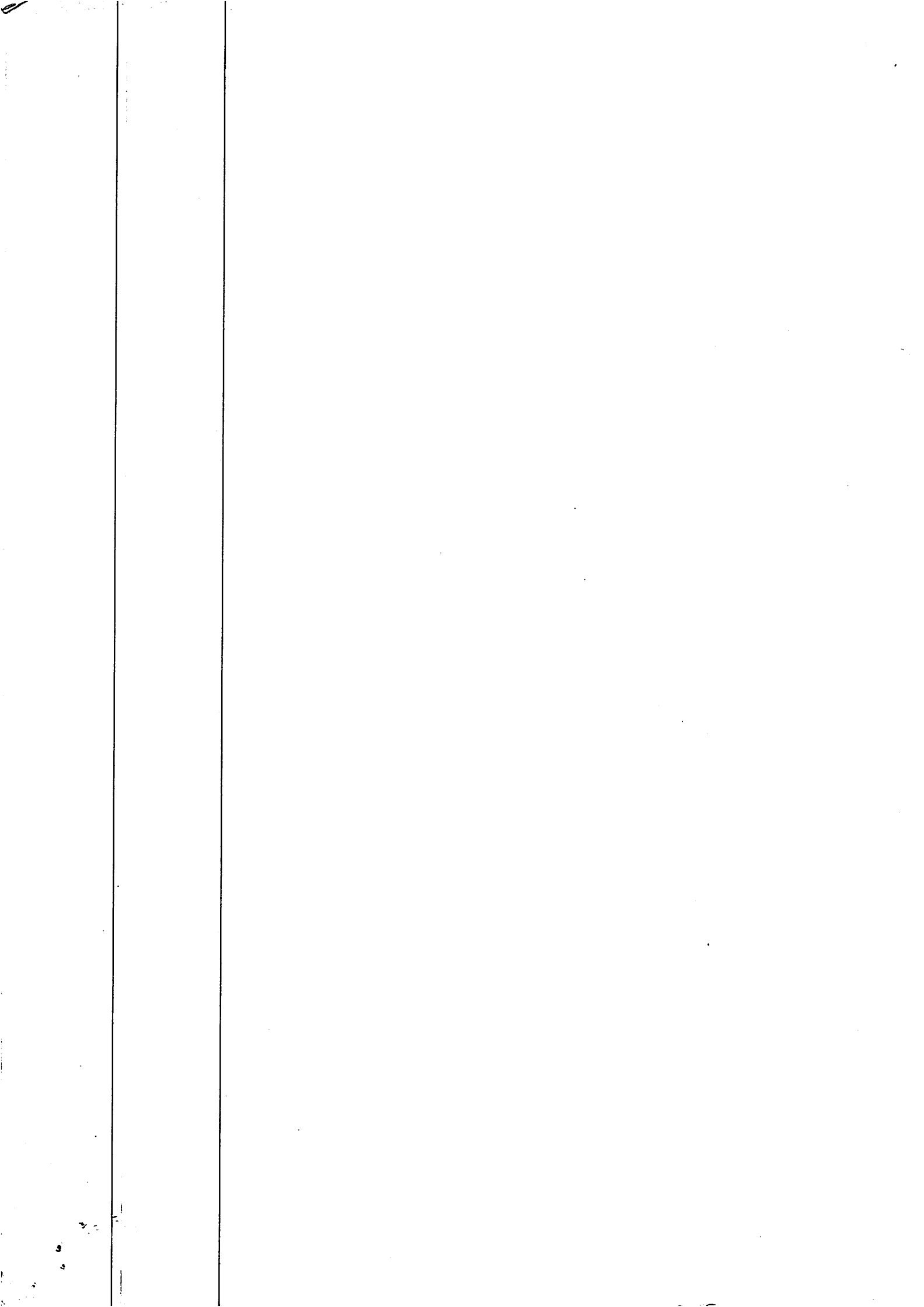
Il s'en induit que ledit contrat est donc régi par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Or, la demanderesse fonde sa demande en paiement de loyers sur les articles 1728 alinéa 2 et 1741 du code civil qui sont des dispositions générales qui s'appliquent à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE mal fondé en l'état, de l'en débouter en l'état et de rejeter sa demande d'exécution provisoire qui est sans objet ;

Sur la demande reconventionnelle

Le défendeur prie le tribunal d'autoriser son maintien dans le local



loué jusqu'au 30 juin 2019 aux fins de lui permettre de trouver un autre magasin afin de s'installer ;

Toutefois, il a été sus jugé que madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE est irrecevable en son action en résiliation et en expulsion ;

Il s'en induit que le lien contractuel demeure, de sorte que monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT ne peut être expulsé du local objet du bail qu'il occupe ;

Dans ces conditions, sa demande est sans objet ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce formulée par monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action principale en paiement de loyers et la demande reconventionnelle, aux fins de se maintenir dans le local loué, de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT ;

Dit en l'état madame AGNISSAN épouse ASSI JEANNE mal fondée en sa demande en paiement de loyers ;

L'en déboute en l'état ;

La déboute également du surplus de ses prétentions ;

Dit sans objet la demande reconventionnelle de monsieur ADAYE YAO BRUNO PARFAIT tendant à se maintenir dans le local loué ;

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. /.

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 22 MAI 2019.....
REGISTRE A. J. Vol..... F°..... 110
N°..... Bord..... 57

REÇU : Dix huit mille francs

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

affirmate

[Signature]

[Signature]

11002828 M

THE UNIVERSITY OF

CHICAGO

LIBRARY

3128

1950

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100