

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°790/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur BADREDDINE MOHAMAD

C/

Madame SANGARE AÏCHATOU

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur BADREDDINE Mohamad ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame SANGARE
Aïchatou du local sis dans la commune de
Treichville Avenue 9, rue 17 qu'elle occupe,
tant de sa personne, de ses biens, que de
tout occupant de son chef ;

Déboute monsieur BADREDDINE
Mohamad du surplus de ses prétentions ;

Condamne madame SANGARE Aïchatou
aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,
BERET ADONIS et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**
Assesseurs ;

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

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

Monsieur BADREDDINE MOHAMAD, né le 1^{er} décembre 1968 au Liban, de nationalité libanaise, commerçant, domicilié à Abidjan Marcory résidentiel, 05 BP 2160 Abidjan 05, Tel : 04 00 16 85, lequel fait élection de domicile en ladite ville;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Madame SANGARE AÏCHATOU, locataire à usage professionnel chez le requérant à Abidjan Treichville, avenue 9 rue 17, Tel : 07 79 43 59, en ses lieux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 13 Mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 20 Mars 2019 pour la défenderesse;

A l'audience du 20 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 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

Par exploit du 05 Mars 2019, monsieur BADREDDINE Mohamad a fait servir assignation à madame SANGARE Aïchatou, d'avoir à comparaître, le 13 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion de la demanderesse des lieux loués ;
- Condamner cette dernière à lui payer la somme de 1.570.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action monsieur BADREDDINE Mohamad expose que courant année 2015, il a donné à bail à madame SANGARE Aïchatou, un local sis dans la commune de Treichville Avenue 9, rue 17, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel à hauteur de 50.000 F CFA ;

Il affirme qu'en cours d'exécution de ce contrat, le loyer mensuel a été réévalué à la somme de 100.000 F CFA ;

Selon lui, la défenderesse lui est redevable de la somme de 1.700.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, détaillée comme suit :

- 1.200.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2016 à Décembre 2016 ;
- 500.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août 2018 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique qu'il l'a mise en demeure de payer par exploit du 24 Janvier 2019, en vain ;

Il fait noter, que c'est seulement au cours de la présente instance que madame SANGARE Aïchatou s'est libérée de sa dette ;

Toutefois, il affirme qu'il maintient fermement sa demande en résiliation du contrat et en expulsion des locaux loués pour non-paiement de loyers, initiée contre cette dernière ;

En réplique, madame SANGARE Aïchatou soutient qu'après avoir payé la somme de 1.700.000 F CFA à monsieur BADREDDINE

Mohamad, ce dernier a promis se désister de son instance ;

SUR CE
EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame SANGARE Aïchatou a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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 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* » ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur BADREDDINE Mohamad a assigné madame SANGARE Aïchatou en paiement de la somme de 1.700.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2016 à Décembre 2016 et de Janvier 2018 à Décembre 2018 ;

Toutefois, il affirme qu'au cours de la présente instance, elle s'est entièrement libérée de sa dette ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger que la demande en paiement de loyers est devenue sans objet et la rejeter ;

Sur le bienfondé de la demande de résiliation de bail et expulsion

Monsieur BADREDDINE Mohamad sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à madame SANGARE Aïchatou, de même que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

Il indique que bien que la défenderesse ait payé les loyers réclamés en cours d'instance, il maintient sa demande en résiliation et expulsion ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. »;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. »;

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur au moment convenu dans le contrat, ou au plus, avant l'expiration du délai d'un mois suivant la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que l'exploit de mise en demeure de payer les arriérés de loyers à hauteur de 1.700.000 F CFA, a été notifié à Madame SANGARE Aïchatou, le 04 Janvier 2019 ;

Ainsi, en application de l'article 133 suscité, elle devait acquitter sa dette dans le délai d'un mois soit au plus tard le 06 Février 2019 ;

Toutefois, il ressort des déclarations des parties, que c'est au cours de la présente instance, introduite par exploit du 05 Mars 2019, que madame SANGARE Aïchatou a payé sa dette ;

Il s'en induit que la défenderesse ne s'est acquittée des loyers qu'après le délai légal, de sorte qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles ;

Ainsi, la cause de la résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Dès lors, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de le déclarer bien fondé en sa demande et y faire droit, en prononçant la résiliation du contrat de bail le liant à madame SANGARE Aïchatou, et en ordonnant l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur BADREDDINE Mohamad sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, monsieur BADREDDINE Mohamad ne justifie pas l'extrême urgence à ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Il y a lieu de dire ce chef de demande mal fondé et de l'en débouter ;

Sur les dépens

Madame SANGARE Aïchatou succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur BADREDDINE Mohamad ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame SANGARE Aïchatou du local sis dans la commune de Treichville Avenue 9, rue 17 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Déboute monsieur BADREDDINE Mohamad du surplus de ses prétentions ;

Condamne madame SANGARE Aïchatou aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°Qc: 60282817

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....12 JUN. 2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....45 F°45

N°.....322 Bord.....354/.....63

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

H. Diawara