

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 2543/2018

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019**

Affaire :

Monsieur BOURGJI KHALIL HASSAN

(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA)

C/

**CABINET DENTAIRE DES II
PLATEAUX**

(CABINET GUIRO ET ASSOCIES)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur BOURGJI Khalil Hassan ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit que la contre-lettre prévaut sur l'acte ostensible qui n'est pas la commune volonté des parties ;

Constate que le défendeur est redevable de loyers échus et impayés ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion du CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX des lieux loués se trouvant au sein du centre Commercial ZEIN sis à Cocody Boulevard Latrille qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX à lui payer la somme de deux millions quatre cent soixantequinze mille (2.475.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers impayés ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN,
KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE,
Assesseurs ;**

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

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

Monsieur BOURGJI KHALIL HASSAN, né le 05 janvier 1971 au Liban, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à Cocody II Plateaux, 05 BP 2200 Abidjan 05 ;

Ayant domicile en l'Etude de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & ASSOCIES Avocats à la Cour, y demeurant 118, rue PITOT Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, téléphone : 22-48-37-57 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

CABINET DENTENTAIRE DES II PLATEAUX, sis à Abidjan II Plateaux, Boulevard Latrille, Centre commercial ZEIN, magasin b15, 25 BP 2261 Abidjan 25, téléphone : 22-41-38-93, pris en la personne de Monsieur ADOU AKPE JONAS, majeur, de nationalité ivoirienne, dentiste ;

Ayant élu domicile au Cabinet GUIRO & AASOCIES,

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX aux dépens.

Avocats à la Cour ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 septembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 03 octobre 2018 pour toutes les parties ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 17 octobre 2018 pour le défendeur ;

A cette audience, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1172/2018 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 07 novembre 2018 ;

A cette audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 28 novembre 2018 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 05 décembre 2018 pour production des statuts du Cabinet Dentaire ;

A l'audience du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;



LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Ouï 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 d'huissier en date du 04 Juillet 2018, monsieur BOURGI KHALIL HASSAN a fait assigner le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX à comparaître, le 09 Juillet 2018, par devant la juridiction des référés du Tribunal de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur et ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

A la demande des parties, cette juridiction a, en application des dispositions de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, été renvoyée devant la juridiction de fond de céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur BOURGI Khalil Hassan expose qu'il a donné en location au CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX, un local à usage commercial se trouvant au sein du centre Commercial ZEIN sis à Cocody Boulevard Latrille, moyennant un loyer mensuel de 400.000 F CFA ;

Selon lui, le défendeur lui est redevable de la somme de 3.600.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure par exploit du 30 Mai 2018, de respecter ses obligations contractuelles, et il ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et d'ordonner son expulsion des lieux loués, ce, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Réagissant au moyen d'irrecevabilité soulevé, monsieur BOURGI Khalil Hassan avance que le CABINET DENTAIRE des II PLATEAUX n'a pas de personnalité juridique qui lui est propre ;

Selon lui, la personnalité juridique dudit cabinet se confond avec celle de son gérant monsieur KOFFI Brou Jonas, de sorte que c'est à juste titre qu'il a adressé à ce dernier, la mise en

demeure du 30 Mai 2018 ;

Au fond, il révèle qu'en réalité, le 16 Septembre 2015, monsieur KOFFI Brou Jonas et lui ont signé une contre-lettre, au terme de laquelle le loyer mensuel du local a été fixé à 400.000 F CFA ;

A ce propos, il prétend que la jurisprudence constante accorde une primauté à la contre-lettre sur l'acte ostensible auquel elle se rattache ;

Il en déduit que le défendeur est tenu de lui payer un loyer mensuel de 400.000 F CFA et non de 125.000 F CFA ;

Aussi, formulant une demande additionnelle, prie-t-il, la juridiction de céans de condamner le défendeur à lui payer la somme de 3.600.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2018 ;

En réplique, le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX fait valoir d'une part, que la mise en demeure du 30 Mai 2018 n'indique pas les clauses et conditions du bail violées et d'autre part, que celle-ci ne lui a pas été signifiée en qualité de société à responsabilité limitée mais a plutôt été notifiée à monsieur KOFFI Brou Jonas son gérant ;

Dès lors, il prétend qu'en application de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, cette mise en demeure doit être déclarée nulle, avec pour conséquence, l'irrecevabilité de l'action en résiliation et expulsion pour défaut de mise en demeure préalable ;

Subsidiairement au fond, le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX explique qu'il a pris l'immeuble dont s'agit en location suivant contrat du 01 Janvier 2016, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 125.000 F CFA ;

Le défendeur affirme qu'en raison de diverses difficultés financières, il n'a pas pu payer les loyers relatifs à la période des mois d'Août 2017 à Avril 2018, soit la somme de 1.125.000 F CFA ;

Toutefois, il indique que par chèque BACI N°02491020 émis le 19 Avril 2018 à l'ordre du demandeur, il a soldé lesdits arriérés de loyers ;

Mieux, il ajoute avoir offert à ce dernier de solder la somme de 625.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai à Septembre 2018, ce, en vain ;

Dans ces conditions, il prétend que monsieur BOURGI Kahil Hassan est mal venu à solliciter la résiliation du contrat de bail

les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Ainsi, il conclut donc au rejet de son action ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de 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 ;

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence de mise en demeure préalable

- ***Sur le moyen tiré de l'absence d'indication des clauses et conditions du bail dans la mise en demeure***

Le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX soutient que la mise en demeure du 30 Mai 2018 n'indique pas les clauses et conditions du bail violées ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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.

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. »

Il ressort de ces dispositions, que la demande de résiliation et d'expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées ;

La sanction rattachée à l'inobservation de cette prescription est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse de la mise en demeure du 30 Mai 2018 produit au dossier de la procédure, que monsieur BOURGHI Khalil Hassan reproche au CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX, de n'avoir pas respecté ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers de la période d'Août 2017 à Avril 2018 ;

Il résulte donc clairement de cette mise en demeure, la clause contractuelle non respectée par le preneur, en l'occurrence, le non-paiement des loyers ;

Au demeurant, le défendeur fait grief à cet acte de ne pas indiquer les clauses ou conditions violées, sans toutefois préciser, le formalisme particulier que devait revêtir cette indication ;

D'où il suit, ce moyen d'irrecevabilité doit être rejeté comme étant injustifié ;

- ***Sur le moyen tiré de la signification irrégulière de l'exploit de mise en demeure***

Le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX fait remarquer que la mise en demeure en cause a été adressée, ne lui a pas été notifié alors qu'elle est une SARL, mais plutôt à son gérant ;

Pour elle, cette signification est irrégulière et équivaut à un défaut de mise en demeure préalable ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable ;

Pour s'opposer à ce second moyen d'irrecevabilité, monsieur BOURGI Khalil soutient que la personnalité juridique du défendeur se confond en la personne de son gérant monsieur KOFFI Brou Jonas ;

Dès lors, il prétend que la signification de la mise en demeure faite à ce dernier est régulière ;

Suivant les dispositions de l'article 133 précité, il ressort que la mise en demeure doit être faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir une réception effective par son destinataire ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que la mise en demeure du 30 Mai 2018 a été faite par exploit d'huissier, de sorte que le régime juridique relatif à sa notification est organisée par les articles 251 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Au regard des dispositions de ces articles, l'huissier instrumentaire se doit d'accomplir les diligences nécessaires, à l'effet de signifier l'exploit à la personne même qu'il concerne ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier, que la mise en demeure en cause a été déchargée par le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX ;

Mieux, elle a été réceptionnée par monsieur KOFFI Brou Jonas, gérant et associé unique de ladite société, tel que cela résulte des statuts de celle-ci du 30 Novembre 2015 ;

Il suit de ce qui précède, que la notification de la mise en demeure du 30 Mai 2018 a été régulièrement faite, d'autant que le cachet qui y est apposé atteste de ce que le défendeur a été assigné à son siège social ;

Il convient dès lors, de rejeter ce moyen tiré de l'irrégularité de la notification de ladite mise en demeure comme étant mal fondée ;

Au total, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée de l'absence de mise en demeure préalable comme étant est injustifiée;

L'action ayant été introduite dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur BOURGI Khalil Hassan prie la juridiction de céans de condamner le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX à lui payer la somme de 3.600.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2018 calculés sur la base d'un loyer mensuel de 400.000 F CFA ;

En réplique, le défendeur prétend s'être entièrement libéré des loyers pour avoir payé la somme de 1.125.000 F CFA à son bailleur, déterminée à partir du loyer mensuel de 125.000 F CFA, tel que cela résulte du contrat de bail du 01 Janvier 2016 ;

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 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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* » ;

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 ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que monsieur BOURGI Khalil Hassan a donné en location au défendeur, un local à usage commercial ;

Il résulte néanmoins des pièces du dossier, que les parties ne s'accordent pas sur le montant du loyer mensuel convenu ;

L'un se prévalant d'une contre-lettre du 16 Septembre 2015 fixant le loyer à 400.000 F CFA, l'autre, s'appuyant sur un contrat de bail du 01 Janvier 2016 fixant le loyer à 125.000 F CFA ;

A ce titre, il est admis en droit positif et en vertu du principe de

l'autonomie de la volonté contractuelle, que la contre-lettre signée par les parties prévaut sur l'acte ostensible porté à la connaissance des tiers, en ce qu'elle renferme la volonté réelle des parties contractantes ;

Bien plus, l'article 1321 du code civil prévoit que la contre-lettre a une force obligatoire entre les parties au contrat ;

En application de ces règles de droit, il s'induit que la convention qui vaut entre les parties en litige, est la contre-lettre du 16 Septembre 2015, fixant le loyer à la somme de 400.000 F CFA ;

En tout état de cause, il résulte des quittances de paiement de loyers des mois d'Avril, Mai et Septembre 2016, que le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX s'est toujours acquitté d'un loyer mensuel de 400.000 F CFA ;

Par ailleurs, monsieur BOURGI Khalil Hassan ne conteste pas qu'en règlement des arriérés de loyers d'Août 2017 à Avril 2018, le défendeur lui a payé la somme de 1.125.000 F CFA ;

Il convient donc de déduire ce montant, de la somme de 3.600.000 F CFA réclamée par le demandeur ;

Il en résulte, qu'au titre de la période d'arriérés de loyers concernée, le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX est redevable du reliquat de 2.475.000 F CFA envers monsieur BOURGI Khalil Hassan ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer ce dernier partiellement fondé en sa demande et condamner le défendeur à lui payer ladite somme de 2.475.000 F CFA au titre du reliquat des arriérés de loyer d'Août 2017 à Avril 2018 ;

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

Monsieur BOURGI Khalil Hassan sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, ainsi que son expulsion des lieux loués pour non-paiement de loyers ;

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 ;

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 est constant que par exploit du 30 Mai 2018, monsieur BOURGI Khalil a mis en demeure le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX de lui payer la somme de 3.600.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas entièrement exécutée, de sorte qu'elle demeure à ce jour redevable de la somme de 2.475.000 F CFA envers son bailleur ;

Le défaut de paiement de loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de

constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur BOURGI Khalil Hassan prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

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, il résulte des motifs qui précèdent que depuis le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX a pris en location le local appartenant à monsieur BOURGI Khalil Hassan, sans en payer régulièrement les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à permettre au demandeur de reprendre la jouissance légitime de son local et à rentrer dans ses fonds ;

Ainsi, il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur BOURGI Khalil Hassan ;

L'y dit partiellement fondé ;

Dit que la contre-lettre prévaut sur l'acte ostensible qui n'est pas la commune volonté des parties ;

Constate que le défendeur est redevable de loyers échus et impayés ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion du CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX des lieux loués se trouvant au sein du

centre Commercial ZEIN sis à Cocody Boulevard Latrille qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX à lui payer la somme de deux millions quatre cent soixantequinze mille (2.475.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers impayés ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le CABINET DENTAIRE DES II PLATEAUX aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 26 FEV 2019.....
REGISTRE A.J Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : GRATIS

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