

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3644/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur SAM ALABA
PRUDENCE
C/

Monsieur SADIKOU
ABIOKOU MOURIROU

DECISION
DEFAUT

Déclare irrecevable la demande en paiement des arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à juin 2018 de madame SAM ALABA PRUDENCE pour autorité de la chose jugée ;

Déclare toutefois, recevables sa demande en paiement des arriérés de loyers de la période de juillet 2018 à janvier 2019 ainsi que celle en résiliation de bail et en expulsion ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à madame SAM ALABA PRUDENCE la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à janvier 2019,

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:

Madame SAM ALABA PRUDENCE, commerçante de nationalité ivoirienne née le 17-06-1966 à Adjame, demeurant à Abidjan, Commune de Yopougon/ Niangon Sud ;

Ayant élu domicile au Cabinet de **Maître Cyprien Koffi HOUNKANRIN**, Avocat à la Cour, y demeurant Boulevard de la République Angle 2, Avenue Lamblin, Immeuble « Le Signal », 2^e étage, Abidjan Plateau, 04 BP 386 Abidjan 04, téléphone : 20-22-18-73 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU, commerçant de nationalité béninoise né le 19-05-1960 à Cotonou/ BENIN, domicilié à Adjame Saint Michel ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 14 novembre 2018 pour le défendeur;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 19 décembre 2018 ;





SEARCHED AND INDEXED

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Lequel délibéré a été prorogé au 26 décembre 2018 pour production du jugement invoqué par la demanderesse puis au 09 janvier pour le même motif;

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

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du 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

Suivant exploit d'huissier en date du 29 octobre 2018, madame SAM ALABA PRUDENCE a fait servir assignation à monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 07 novembre 2018 aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- prononcer la résiliation du bail les liant ;
- ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme d'un million neuf cent mille (1.900.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à octobre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, madame SAM ALABA PRUDENCE expose que, suivant contrat de bail conclu avec la SCI ZAARYAT, elle occupe à usage professionnel un local sis à Adjame quartier Saint Michel moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs FCFA ;

Elle ajoute que, suivant contrat du 10 septembre 2015, elle a donné en sous location ce local à monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU moyennant loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA ;

Cependant, indique-t-elle, contre toute attente, depuis la signature du contrat, ce dernier s'acquitte du loyer mensuel de cent mille (100.000) francs CFA entre les mains de la SCI ZAARYAT et refuse de lui reverser la somme de cinquante mille (50.000) francs CFA qui lui sont dus au titre de la sous location, de sorte qu'il reste lui devoir la somme d'un million neuf cent mille (1.900.000) francs CFA, correspondant aux arriérés de loyers de septembre 2015 à octobre 2018 ;

Elle prétend qu'elle lui a servi, le 27 juillet 2018, une mise en demeure

d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

C'est pourquoi, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail les liant, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer les loyers réclamés ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

Au cours de la procédure, la demanderesse a fait savoir qu'elle a précédemment saisi le tribunal d'une action en résiliation de bail en expulsion et en paiement dirigée contre monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU relativement à l'occupation de ce même magasin et a produit la décision N° 1740/2018 en date du 20 juin 2018 rendue à cet effet ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, le tribunal a provoqué les observations des parties sur l'irrecevabilité de la demande en paiement de loyers échus et impayés pour la période de septembre 2015 à juin 2018 pour autorité de la chose jugée qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU n'a pas été assigné à sa 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 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, la demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie au défendeur et son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme d'un million neuf cent mille (1.900.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à octobre

2018 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée de la demande en paiement de loyers des périodes de septembre 2015 à juin 2018

Madame SAM ALABA PRUDENCE demande le paiement de la somme d'un million neuf cent mille (1.900.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à octobre 2018 ;

Aux termes de l'article 1351 du code civil, « *l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties et formées par elles en la même qualité* » ;

Il résulte de ce texte que l'autorité de la chose nécessite pour son application l'existence d'une décision rendue sur le fond du litige et une triple identité d'objet, de cause et de parties ;

En l'espèce, il résulte des pièces produites au dossier, notamment le jugement RG N° 1740/2018 rendu le 20 juin 2018 par le tribunal de céans que la demanderesse a sollicité dans une précédente procédure la condamnation de monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU à lui payer la somme d'un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à juin 2018 pour l'occupation du même local ;

Il est constant à l'analyse des mêmes pièces que le tribunal vidant sa saisine a condamné ce dernier à lui payer la somme d'un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à juin 2018 ;

Le tribunal constate qu'une décision a donc été déjà rendue entre les mêmes parties relativement au paiement des arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à juin 2018 ;

Dès lors, la demande de paiement des arriérés de loyers de ladite période ayant déjà fait l'objet de jugement entre les mêmes parties et sur le même fondement, il y a autorité de chose jugée relativement à cette demande de sorte qu'elle doit donc être déclarée irrecevable ;

En revanche les demandes en paiement de loyers de la période de juillet 2018 à octobre 2018, en résiliation et en expulsion ont été initiées selon les forme et délai prescrits par la loi, il y a lieu de les déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demande de paiement des loyers de la période de septembre 2015 à juin 2018 ayant été déclarée irrecevable, le tribunal analysera celle correspondant aux arriérés de loyers de la période de juillet 2018 à octobre 2018 également, sollicitée par la demanderesse ;

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 paiement des loyers, de sorte qu'il est resté devoir la somme de deux cent mille (200.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à octobre 2018 , soit 04 mois, à raison de cinquante mille (50.000) francs FCFA le loyer mensuel;

La demanderesse ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, s'ajoutent les loyers des mois de novembre 2018 à janvier 2019, soit cent cinquante mille (150.000) francs FCFA ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame SAM ALABA PRUDENCE bien fondé et de condamner monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU, à lui payer la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à janvier 2019 ;

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

La demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du lieu loué, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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 sus jugé que monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU reste devoir à madame SAM ALABA PRUDENCE la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à janvier 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au défendeur en date du 27 juillet 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 SADIKOU ABIODOU MOURIROU du lieu loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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, il y a extrême urgence à permettre à madame SAM ALABA PRUDENCE 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 toute voie 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 irrecevable la demande en paiement des arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à juin 2018 de madame SAM ALABA PRUDENCE pour autorité de la chose jugée ;

Déclare toutefois recevables sa demande en paiement des arriérés de loyers de la période de juillet 2018 à janvier 2019 ainsi que celle en résiliation de bail et en expulsion ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SADIKOU ABIODOU MOURIROU du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à madame SAM ALABA PRUDENCE la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à janvier 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente 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 SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

15/03/2019

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 19 MARS 2019.....
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 23.....
N° 459 Bord. 191 I 09.....

REÇU : GRATIS

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

2010. 0. 1