

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJANTRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3673/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

SANOU LACINA
(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA)

C/

Monsieur KRAMO NANAN
JONATHANDECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nul et de nullité absolue l'exploit de mise en demeure du 03 Juillet 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et expulsion ;

Reçoit la demande en paiement de loyers ;

Dit monsieur SANOU Lacina bien fondé en cette demande ;

Condamne monsieur KRAMO Jonathan à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) au titre des loyers échus et impayés de Mars 2018 à Octobre 2018 ;

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

Condamne monsieur KRAMO Nanon Jonathan aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier;

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

SANOU LACINA, né le 08 janvier 1969 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, commerçant de son état, domicilié à Attécoubé ;

Lequel fait élection en l'étude de **la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & ASSOCIES**, Société d'Avocats demeurant à Abidjan, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan, 118 Rue Pitot, Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, Téléphone : 22-48-37-57/22-44-91-84, fax : 22-44-91-83, E-mail : infos@scpa-sakho.net;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KRAMO NANAN JONATHAN, majeur de nationalité ivoirienne, commerçant de son état, demeurant à Abidjan Yopougon ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N°1444/2018 et l'affaire a été renvoyée à



l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

A la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son 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 24 Octobre 2018, monsieur SANOU Lacina a fait servir assignation à monsieur KRAMO Nanan Jonathan d'avoir à comparaître, le 07 Novembre 2018, par-devant la juridiction 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 ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 1.080.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur SANOU Lacina expose qu'il a donné en location à monsieur KRAMO Jonathan un local sis à Yopougon nouveau quartier Maroc, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 135.000 F CFA ;

Selon lui, le défendeur ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 1.080.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de Mars 2018 à Octobre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 03 Juillet 2018 et celui-ci ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à ce dernier, d'ordonner son expulsion des lieux loués, et de le condamner à lui payer la somme de 1.080.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Mars 2018 à Octobre 2018 ;

Il sollicite enfin, l'exécution provisoire du présent jugement ;

Monsieur KRAMO Nanan Jonathan, assigné à sa personne, n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative a rabattu le délibéré, afin d'inviter les parties à faire leurs observations sur l'irrecevabilité de la demande en résiliation de bail et d'expulsion, pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KRAMO Nanan Jonathan a eu connaissance de la procédure pour avoir été assigné à personne ;

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 des demandes en résiliation et expulsion

Monsieur SANOU Lacina sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur et son expulsion du local loué au motif qu'il ne paye pas le loyer convenu ;

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 en résiliation et 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 et informer le bailleur que faute de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

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

En l'espèce, la mise en demeure du 03 Juillet 2018 n'indique pas que la juridiction statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 03 Juillet 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demande en paiement de loyers 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 SANOU Lacina sollicite la condamnation de monsieur KRAMO Nanan Jonathan à lui payer la somme de 1.080.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Mars 2018 à Octobre 2018 ;

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. » ;

En outre, l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que, suivant contrat de bail du 01 Juillet 2015, monsieur SANOU Lacina a donné à bail à monsieur KRAMO Nanan Jonathan, un local moyennant paiement par ce dernier de la somme de 135.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est également constant que le défendeur ne s'est pas acquitté les loyers de Mars 2018 à Octobre 2018, de sorte qu'il reste devoir à monsieur SANOU Lacina la somme de 1.080.000 F CFA ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapporté par le défendeur, il convient de déclarer monsieur SANOU Lacina bien fondé en sa demande, et condamner, en application de l'article 112 précité, monsieur KRAMO Nanan Jonathan à lui payer ladite somme de 1.080.000 F CFA ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur SANOU Lacina 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, il résulte des développements qui précèdent que monsieur KRAMO Nanan Jonathan occupe le local appartenant à monsieur SANOU Lacina, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à permettre à monsieur SANOU Lacina de rentrer dans ses fonds ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Monsieur KRAMO Nanan Jonathan succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nul et de nullité absolue l'exploit de mise en demeure du 03 Juillet 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et expulsion ;

Reçoit la demande en paiement de loyers ;

Dit monsieur SANOU Lacina bien fondé en cette demande ;

Condamne monsieur KRAMO Jonathan à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) au titre des loyers échus et impayés de Mars 2018 à Octobre 2018 ;

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

Condamne monsieur KRAMO Nanan Jonathan aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

081031/03



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 12 MARS 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F. 20
N° ... 410 Bord. 171.1 D3
REÇU : GRATIS

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