

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3794/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur BOHUI YASSI JUSTIN
(SCPA NANA-BLEDE & ASSOCIES)

C/

**Monsieur ARMAND KASSI
GEORGES**
(Cabinet AMON N. SEVERIN)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur BOHUI YASSI JUSTIN ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur ARMAND KASSI GEORGES à lui payer la somme de (540.000) francs CFA, représentant les pénalités de retard de la période de juin 2018 à novembre 2018 ;

Le débute du surplus de sa demande ;

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

Condamne le défendeur 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:

Monsieur BOHUI YASSI JUSTIN, né le 1^{er} janvier 1938 à BAHOMPA (Sassandra), de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Cocody ;

Lequel a donné mandat pour le représenter et géré son immeuble à Monsieur KONE Mehiri Paulin Clotaire, demeurant à Abidjan Yopougon, quartier Maroc, Cellulaire : 05-91-38-04 ;

Pour lequel domicile est élu pour les besoins de la présente cause à la Société Civile Professionnelle d'Avocats **NANA-BLEDE & ASSOCIES**, Société d'Avocats, sise à Abidjan Cocody Riviera II, Carrefour Sainte Famille, Résidence la Paix II, Rez-de-chaussée, Appartement 4 non loin de la SGBCI, 04 BP 1502 Abidjan 04, Téléphone : 22-49-48-25 ; E-mail :contact@nanablede.net ;

D'une part ;

Demandeur;

Et ;

Monsieur ARMAND KASSI GEORGES, Pharmacien, de nationalité ivoirienne, exerçant sous la dénomination « PHARMECIE MASSARANA », locataire d'un local à usage professionnelle sis à Abidjan Marcory, Boulevard du Gabon, 02 BP 116 Abidjan 02 ;

Lequel a élu domicile en l'étude du **Cabinet AMON N. SEVERIN**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sise 44, Avenue Lamblin, Résidence EDEN, 4^{ème} étage Porte 42, 01 BP 11775 Abidjan 01, Téléphone : 20-32-28-52 ;



Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 14 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1425/2018 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 ;
Oùi 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 06 novembre 2018, monsieur BOHUI YASSI JUSTIN a fait servir assignation à monsieur ARMAND KASSI GEORGES d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 novembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur ARMAND KASSI GEORGES du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à novembre 2018 et cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA, représentant les intérêts de retard, soit 5.940.000 FCFA ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur BOHUI YASSI JUSTIN expose qu'il

a donné en location à usage professionnel à monsieur ARMAND KASSI GEORGES son immeuble sis à Abidjan Marcory, zone D formant le lot 227, ilot 7, objet du titre foncier 6733 de la circonscription foncière de Bingerville, moyennant un loyer mensuel de neuf cent mille (900.000) francs CFA, payable d'avance au plus tard le 05 du mois en cours ;

Il ajoute que ce dernier ne paie pas les loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à novembre 2018, soit 06 mois à laquelle s'ajoutent les intérêts de retard d'un montant de cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA, soit un montant total de cinq millions neuf cent quarante mille (5.940.000) francs CFA ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 18 août 2018, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, l'expulsion de monsieur ARMAND KASSI GEORGES du lieu loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

En réplique, monsieur BOHUI YASSI JUSTIN fait valoir qu'il exploite dans le local objet du bail une officine de pharmacie ;

Il ajoute que suite à une saisie conservatoire effectuée pour non-paiement des loyers de la période d'août 2016 à décembre 2017, il a payé la somme de 16.940.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés et intérêts de retard ;

Il relève qu'il a par la suite versé entre les mains de maître KONE MEHIRI, clerc assermenté chargé de recueillir les loyers du demandeur la somme d'un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA pour le règlement des loyers de janvier 2018 et février 2018, toutefois, ce dernier ne lui a pas délivré de quittance et a gardé cet argent par devers lui au titre de ses frais relatifs à la saisie pratiquée ;

Il soutient qu'il s'est également acquitté des loyers de mars 2018 à juillet 2018, et que le demandeur ayant par la suite procédé à une augmentation de loyers a donc refusé de recevoir ceux d'août 2018 à novembre 2018 ;

Au cours de la procédure, monsieur ARMAND KASSI GEORGES a émis deux chèques d'un montant respectif d'un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA et trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période réclamée ;

Estimant qu'il ne lui doit rien au titre des loyers, il prie donc le tribunal de débouter monsieur BOHUI YASSI JUSTIN de sa demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ARMAND KASSI GEORGES a comparu et 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, 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 la somme de cinq millions neuf cent quarante mille (5.940.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2018 à novembre 2018 et les intérêts de retard ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur BOHUI YASSI JUSTIN a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers et des pénalités de retard

Le demandeur prie le tribunal de condamner monsieur ARMAND KASSI GEORGES à lui payer la somme de cinq millions neuf cent quarante mille (5.940.000) francs CFA, soit cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés et cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA, représentant les intérêts de retard de la période de juin 2018 à novembre 2018, soit 09 mois ;

Au cours de la procédure, le défendeur a versé la somme de trois

millions six cent mille francs (3.600.000) francs CFA et a délivré le chèque N° 1000064 en date du 05 novembre 2018 d'un montant d'un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA, soit au total cinq millions neuf cent quarante mille (5.940.000) francs CFA, correspondant aux loyers de la période de juin 2018 à novembre 2018, réclamés par le demandeur ;

Il s'ensuit que la demande en paiement des loyers ne se justifie plus et doit être rejetée ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;

Suivant ce texte, les parties à un contrat sont tenus des engagements auxquelles elles ont souscrit et doivent les exécuter de bonne foi ;

En l'espèce, l'article 3 du contrat de bail conclu par les parties stipule que : « *le bail est conclu moyennant loyer mensuel de 900.000 FCFA, charges non comprises payables mensuellement d'avance au plus tard le 05 de chaque mois à la comptabilité de l'agence contre quittance. Au-delà de cette date, le loyer sera majoré d'une pénalité de 10 %* »

Il ressort de cette clause que les parties ont convenu d'une pénalité de 10 % en cas de non-paiement par le défendeur du loyer dans le délai convenu ;

Or, il résulte des pièces du dossier que monsieur ARMAND KASSI GEORGES s'est acquitté des loyers de la période de juin 2018 à septembre 2018, le 23 novembre 2018 et de ceux d'octobre 2018 et novembre 2018, le 05 novembre 2018, soit au-delà de la période convenu dans le contrat de bail ;

Il s'en induit que c'est à bon droit que le demandeur sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 540.000 francs au titre des pénalités de retard ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer monsieur BOHUI YASSI JUSTIN partiellement fondé en sa demande en paiement et de condamner le défendeur à lui payer la somme de (540.000) francs CFA, représentant les intérêts de retard de la période de juin 2018 à novembre 2018 tout en le déboutant du surplus ;

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

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local loué qu'il occupe, 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, monsieur BOHUI YASSI JUSTIN fonde ses demandes en résiliation et en expulsion sur le non-paiement des loyers ;

Cependant, il a été sus jugé que monsieur ARMAND KASSI GEORGES s'est acquitté des loyers réclamés ;

Dans ces contions la cause de résiliation du contrat de bail ne se justifie plus de sorte que, c'est à tort que, monsieur BOHUI YASSI JUSTIN sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe ;

Il convient de dire ce chef de demande mal fondé en de la rejeter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner 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 au demandeur de rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur BOHUI YASSI JUSTIN ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur ARMAND KASSI GEORGES à lui payer la somme de (540.000) francs CFA, représentant les pénalités de retard de la période de juin 2018 à novembre 2018 ;

Le débute du surplus de sa demande ;

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. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 05 MARS 2019
REGISTRE A.J Vol..... 45 F. 18
N°..... 367 Bord. 151. 1 14
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

