

Appel n° 398 du 03/4/29

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3911/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame DIBI IRENE
(Maître AFFOUM ARMAND L)

C/

Monsieur ARTUS JEAN
CHRISTOPHE MAURICE
ROGER

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame
DIBI IRENE ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de
bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur
ARTUS JEAN CHRISTOPHE du local
qu'il occupe tant de sa personne, de
ses biens que de tout occupant de son
chef ;

Condamne le défendeur à payer à
madame DIBI IRENE la somme de
8.250.000 FCFA, représentant les
loyers échus et impayés et charges de
la période de décembre 2017 à
octobre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE 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:

Madame DIBI IRENE, née le 15 mars 1965 à Abidjan, de nationalité
ivoirienne, pharmacienne, demeurant à Abidjan Cocody, 18 BP 2393
Abidjan 18 ;

Ayant élu domicile en l'étude de **Maître AFFOUM ARMAND L,**
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Boulevard de
Marseille sis en zone 4c, appartement n° 20 au 4^{ème} étage de
l'immeuble Latitude 4, Téléphone :21-24-67-06 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE MAURICE ROGER,
majeur de nationalité Française demeurant à Abidjan zone 4, à la
résidence Manouchka, à la rue de 07 décembre où il y exploite un
restaurant ;

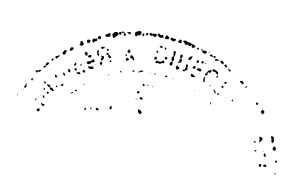
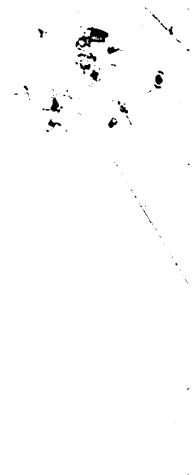
Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 21 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° 1489/2018 puis l'affaire a été renvoyée
à l'audience publique du 19 décembre 2018 ;

150319
cm n. Affaire



A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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, madame DIBI IRENE a fait servir assignation à monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 21 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE à lui payer la somme de 8.250.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et les charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 soit 11 mois ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, madame DIBI IRENE expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel au défendeur, un local, moyennant un loyer mensuel de 650 000 FCFA et 100.000 FCFA au titre des charges ;

Elle ajoute que ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 8.250.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à octobre 2018 soit 11 mois ;

Elle explique qu'en dépit de ses nombreuses réclamations et de la mise en demeure en date du 24 octobre 2018 qu'elle lui a servie, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Elle fait valoir que le maintien de celui-ci dans son local lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque mois et qu'il y a lieu de faire cesser ;



C'est pourquoi, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE 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 8.250.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et aux charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 ;

Monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE 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 de 8.250.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés et des charges ;

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 madame DIBI IRENE a été introduite dans les formes et délais légaux ;

Elle est donc recevable ;

11

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Madame DIBI IRENE sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 8.250.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés et les charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 soit 11 mois ;

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 outre, l'article 1134 du code civil dispose : « *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. » ;

Il résulte de ce texte que le contrat est la loi des parties qui sont tenues d'exécuter leurs engagements ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 8.250.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et aux charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 soit 11 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, il y a lieu de faire droit à cette demande et de le condamner à lui payer la somme de 8.250.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers et charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 ;

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

Madame DIBI IRENE sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant 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 jugé que monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE reste devoir à la demanderesse la somme de 8.250.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et les charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018, soit 11 mois ;

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 24 août 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire prévue à l'article 26 du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse 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 à la demanderesse de récupérer son local 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 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, par défaut, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame DIBI IRENE ;

L'y dit bien fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur ARTUS JEAN CHRISTOPHE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne le défendeur à payer à madame DIBI IRENE la somme de 8.250.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés et charges de la période de décembre 2017 à octobre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.





123 700



15% x 8200 00 = 123 700

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 12 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20
N° 409 Bord 170 18

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

cent vingt trois mille sept cent cinquante francs

100

100

100

100