

**REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 4001/2018

**JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019**

Affaire :

Monsieur MANLAN KASSI

(Cabinet N'CHO KATCHIRE)

C/

**Monsieur BEHIRI FLORENT
PIERRE BESSOU**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir et du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU;

Déclare recevables l'action principale de monsieur MANLAN KASSI et la demande reconventionnelle de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU ;

Dit monsieur MANLAN KASSI partiellement fondé en son action ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU du lot n° 1216 îlot 77 de Yopougon Niangon-Sud Est qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur MANLAN KASSI la somme de 960.000 FCFA correspondant aux

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 février 2019 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 AUGUSTE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur MALAN KASSI, né le 01/01/1955 à Aboisso, Ingénieur télécom à la retraite, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Plateau Cité Rani logement D 32, téléphone : 07-69-03-08 ;

Ayant élu domicile au Cabinet N'CHO-KATCHIRE, Avocats à la Cour, demeurant à Cocody Cité des Arts, 166 logements Logement Immeuble M, 3^e étage, appartement 24, 04 BP 784 Abidjan 04 ; téléphone : 22-44-32-06 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU, né le 20-09-1977 à Cocody, locataire du requérant, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon Niangon Sud à gauche, Téléphone : 07-84-15-45 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 28 novembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1528/18 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;



arriérés de loyers échus et impayés de mars 2017 à février 2019 ;

Déboute monsieur MANLAN KASSI du surplus de sa demande ;

Dit monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en débute ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître N'CHO-KATCHIRE, Avocat à la Cour, aux offres de droit.

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 16 novembre 2018, monsieur MANLAN KASSI a fait servir assignation à monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU du lot N°1216 lot 77 de Yopougon Niangon-Sud Est 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 huit cent quarante mille (840.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de mars 2017 à novembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;
- condamner monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts, pour toutes causes de préjudice confondus ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU aux entiers dépens d'instance distraits au profit de Maître N'CHO-KATCHIRE, Avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Au soutien de son action, monsieur MANLAN KASSI expose qu'il est propriétaire du lot n° 1216 îlot 77 d'une superficie de 600 m² sise à Yopougon Niangon-Sud Est ;

Il ajoute que, suivant contrat verbal conclu depuis 2012, il a donné une partie dudit lot d'une superficie de 100 m², en location à usage

professionnel à monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU, moyennant un loyer mensuel de 40.000 FCFA ;

Il explique que ce dernier y a installé un maquis, toutefois, il ne s'acquitte pas de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 840.000 Francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2017 à novembre 2018, soit 21 mois ;

Il fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure du 06 juillet 2018 qu'il lui a servi, ce dernier ne s'est pas exécuté ;

Poursuivant, il fait remarquer que le tribunal de première instance de Yopougon, précédemment saisi de la présente instance a déclaré son action irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Il prétend que puisque monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU faisait croire aux agents de contrôle de la mairie qu'il est installé sur le domaine public, il a fait ériger une clôture avec des tôles, sur son site, en prenant le soin de laisser une entrée pour que les clients aient accès au maquis ;

Par ailleurs, il fait remarquer que l'attitude de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU lui cause un énorme préjudice tant financier que moral ;

Au titre du préjudice financier, il fait savoir qu'alors que le défendeur ne paie pas les loyers, il continue de payer les impôts ;

Il ajoute qu'il est à la retraite et que les loyers sont sa seule source de revenus ;

Au plan moral, il allègue qu'il est l'objet d'humiliations constantes de la part du défendeur qui n'a aucun égard pour sa personne ;

Il précise que, conformément aux dispositions de l'article 5 nouveau de la loi n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 il a procédé à la tentative de règlement amiable préalable du litige qui les oppose, qui est demeurée infructueuse ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie à monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU, d'ordonner son expulsion de son site tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer les loyers réclamés ainsi que la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts;

En réplique, le défendeur soulève l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir au motif qu'il occupe le local en vertu d'un contrat conclu avec monsieur MANLAN EMMANUEL, son fils et non monsieur MANLAN KASSI le demandeur à l'instance ;

Il fait savoir qu'alors qu'il exerçait ses activités, le 03 septembre 2016 monsieur MANLAN EMMANUEL a fait effectuer, à son insu, des travaux au sein de son maquis, occasionnant d'énormes dégâts, ce qui l'a empêché d'exercer son activité pendant 05 jours ;

Il relève que celui-ci a réitéré ses agissements le 7 Mars 2017 et le 12 décembre 2017, il a, notamment, fait ériger une clôture autour du maquis, l'empêchant ainsi d'exercer son activité ;

Il indique qu'il a, chaque fois, fait procéder aux réparations à ses propres frais et a proposé à monsieur MANLAN EMMANUEL, dans un courrier du 15 mars 2017, de prélever la somme de 30.000 F sur le loyer mensuel jusqu'à apurement du montant qu'il a dépensé au titre des réparations, qui s'élève à 392.500 FCFA ;

Il argue qu'il n'a pas payé ses loyers au motif que le 29 Décembre 2017, le demandeur a saisi le Tribunal de Première Instance de Yopougon d'une procédure d'expulsion et que ledit Tribunal lui a ordonné l'arrêt immédiat de toute activité ;

Il fait savoir qu'il connaît de nombreuses difficultés financières dues à la cessation de son activité et prétend qu'il est prêt à régler partiellement six mois de loyers couvrant la période du 05 juin 2018 au 05 décembre 2018, en prélevant mensuellement, la somme de 20.000 FCFA jusqu'à l'apurement total du montant qu'il a déboursé pour l'exécution des travaux de son restaurant ;

En outre, il argue que, contrairement aux prétentions du demandeur, il n'a jamais été invité à une quelconque tentative de règlement amiable préalable du litige qui les oppose ;

Pour toutes ces raisons, il demande au tribunal de déclarer l'action de monsieur MANLAN KASSI irrecevable pour défaut de qualité et pour défaut de tentative de règlement amiable préalable, subsidiairement de le débouter en ses demandes et reconventionnellement il prie le tribunal de l'autoriser à prélever mensuellement, la somme de 20.000 FCFA sur le loyer jusqu'à l'apurement total du montant qu'il a déboursé pour l'exécution des travaux de réhabilitation de son restaurant ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU a comparu et a fait valoir ses moyens de défense ;

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 qui le lie au défendeur, d'ordonner son expulsion du site 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 huit cent quarante mille (840.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de mars 2017 à novembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Reconvocationnellement le défendeur demande que le montant de 395.000 FCFA qu'il a dépensé pour effectuer les travaux de réparation des dégâts causés par monsieur MANLAN EMMANUEL soient retirés des loyers ;

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

Sur la recevabilité de l'action principale

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de monsieur MALAN KASSI

Monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU soulève l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir au motif qu'il occupe le local en vertu d'un contrat conclu avec monsieur MANLAN EMMANUEL, le fils de monsieur MANLAN KASSI, demandeur à l'instance .

Aux termes de l'article 1315 du code civil, il revient à celui qui allègue un fait d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier notamment du procès-verbal de démolition d'une construction en date du 05 mars 2017 établi à la requête de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU, que celui-ci y a déclaré que son bailleur est monsieur MALAN KASSI et que les travaux de constructions effectués dans le

local qu'il occupe sont imputable au fils de son bailleur le dénommé MANLAN EMMANUEL ;

Par ailleurs, il résulte du jugement RG N°016/2018 en date du 21 juin 2018 rendu par le tribunal de première instance de Yopougon produit au dossier de la procédure que, monsieur MANLAN KASSI a attiré le défendeur devant ledit tribunal en expulsion pour non-paiement de loyers du local qu'il lui a donné à bail et celui-ci n'a à aucun moment contesté la qualité de bailleur de monsieur MANLAN KASSI ;

Il suit de ce qui précède que monsieur MANLAN KASSI est le bailleur du défendeur ;

Au surplus, il ressort de l'arrêté de concession provisoire en date du 15 avril 2012, délivré par le ministère de l'environnement, de la construction et de l'urbanisme, versé au dossier que monsieur MANLAN KASSI détient des droits sur le site objet de la présente instance ;

Dès lors, monsieur MANLAN KASSI a qualité pour agir dans la mesure où il justifie d'un titre qui lui donne le droit d'initier la présente action en application de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied donc de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir soulevée par le défendeur ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable :

Monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU soulève l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de tentative de règlement amiable préalable du litige qui les oppose ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce : « *La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* » ;

Par ailleurs, l'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de leur action, les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du

Tribunal de Commerce ;

Le tribunal rappelle que l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commerciale général, organise l'action en justice initiée par une des parties à un contrat de bail à usage commercial ou professionnel, pour non-respect des clauses ou conditions dudit bail, en soumettant cette action à une mise en demeure préalable, servie à la partie débitrice de l'obligation contractuelle, un mois avant la saisine de la juridiction compétente;

Il s'ensuit que ledit texte a prévu une procédure particulière de saisine du tribunal aux fins de résiliation du bail à usage professionnel et d'expulsion, le cas échéant, du preneur ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la présente action initiée par monsieur MANLAN KASSI vise la résiliation du contrat de bail liant au défendeur, l'expulsion de ce derniers des lieux loués et sa condamnation à lui payer les loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir ;

Il est également constant que le demandeur a servi une mise en demeure au défendeur, par exploit du 05 septembre 2018 et celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il en résulte que pour le présent litige, les modalités de saisine de la juridiction compétente ayant été soumises par l'article 133 de l'acte uniforme précité, à une mise en demeure demeurée sans suite, un mois après sa réception par la partie contre laquelle l'action est initiée, l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce compétent, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer ;

Ce, en application des dispositions de l'article 10 du traité OHADA qui dispose que « *Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoire dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraires de droit interne, antérieure ou postérieure.* » ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité de l'action, soulevée par le défendeur et de déclarer recevable l'action de monsieur MANLAN KASSI pour avoir été introduite dans les forme et délai légaux ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU à lui payer la somme huit cent quarante mille francs (840.000) CFA représentant les loyers échus et impayés de mars 2017 à novembre 2018, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 payer des loyers, de sorte qu'il est resté devoir la somme de huit cent quarante mille francs (840.000) CFA représentant les loyers échus et impayés de mars 2017 à novembre 2018 ;

Monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU explique qu'il n'a pas pu s'acquitter des loyers au motif que le Tribunal de Première Instance de Yopougon précédemment saisi par monsieur MANLAN KASSI de la même demande lui a ordonné l'arrêt immédiat de toute activité ;

En outre, il prétend que monsieur MANLAN EMMANUEL, le fils de son bailleur, a fait effectuer, à son insu, des travaux au sein de son maquis, et a nuitamment fait ériger une clôture autour du maquis, occasionnant d'énormes dégâts, ce qui l'a empêché d'exercer son activité pendant plusieurs jours ;

Le tribunal signale qu'il ressort de l'analyse du jugement N°016/2018 du 21 juin 2018 rendue par le tribunal de première instance de Yopougon que lors de l'affaire opposant les deux parties relativement au même objet, l'action de monsieur MANLAN KASSI a été déclarée

irrecevable pour défaut de mise en demeure, de sorte que c'est à tort que le défendeur justifie le non-paiement du loyer par l'injonction qui lui a été faite par le tribunal de Yopougon de cesser toute activité dans le local loué ;

En outre, monsieur MANLAN EMMANUEL étant tiers au contrat qui lie les parties, monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU est mal fondé à évoquer ses prétendues voies de fait pour justifier le non-paiement de ses loyers ;

Dans ces conditions à défaut pour lui de rapporter la preuve qu'il s'est acquitté des loyers, il y a lieu de le condamner à payer les loyers réclamés ;

Monsieur MALAN KASSI ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, à ces dits loyers s'ajoutent ceux des mois de décembre 2018 à février 2019, de sorte qu'il y a lieu dans ces conditions de condamner monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU à payer à monsieur MALAN KASSI la somme de 960.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de mars 2017 à février 2019 ;

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

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner 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, il a été jugé que monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU reste devoir au demandeur la somme de 960.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 05 septembre 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 BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU du site loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 500.000 FCFA au titre des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.» ;*

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été sus-jugé que monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU reste devoir la somme de 960.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Le non-paiement des loyers justifie à suffisance qu'il a manqué à son obligation découlant du contrat de bail ; ce qui est constitutif de faute ;

Toutefois, le bailleur ne rapporte pas la preuve des impôts qu'il prétend avoir payé ainsi que des humiliations qu'il soutient subir de la part de son locataire, défendeur en l'instance ;

Il s'en induit qu'il n'a pas rapporté la preuve du préjudice qu'il allègue ;

Des lors, les conditions de la responsabilité contractuelles n'étant pas réunies, il y a lieu de décliner le demandeur mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur la demande reconventionnelle

Monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU prie le tribunal d'autoriser qu'il puisse prélever mensuellement, la somme de 20.000 FCFA sur le loyer mensuel jusqu'à l'apurement total de la somme de 395.000 FCFA qu'il a déboursée pour l'exécution des travaux de réhabilitation de son restaurant ;

En l'espèce, il ressort des déclarations de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU lui-même que les dégâts dont il demande réparation ont été occasionnés par monsieur MANLAN EMMANUEL qui n'est pas son bailleur ;

Dès lors, la preuve que le demandeur est responsable des dégâts qu'il prétend être à l'origine des travaux qu'il a effectués dans le local loué n'étant pas rapportée, il y a lieu de rejeter sa demande comme étant mal fondée ;

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 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, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir et du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur MANLAN KASSI et la demande reconventionnelle de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU ;

Dit monsieur MANLAN KASSI partiellement fondé en son action ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU du lot n° 1216 ilot 77 de Yopougon Niangon-Sud Est qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur MANLAN KASSI la somme de 960.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers échus et impayés de mars 2017 à février 2019 ;

Déboute monsieur MANLAN KASSI du surplus de sa demande ;

Dit monsieur BEHIRI FLORENT PIERRE BESSOU mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître N'CHO-KATCHIRE, Avocat à la Cour, aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

