

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4018/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

YAYA COULIBALY

C/

L'INSTITUT MARCATH SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 09 Octobre 2018 ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur YAYA Coulibaly ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers ;

L'y dit partiellement fondé ;

Donne acte à monsieur YAYA COULIBALY de ce qu'il reconnaît avoir perçu la somme de 3.720.000 F CFA ;

Condamne l'INSTITUT MARCATH SARL à lui payer la somme de trois millions quatre-vingt mille (3.080.000) francs CFA ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

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 YAYA COULIBALY, de nationalité ivoirienne, né le 01/01/1964 à Sinématiali, domicilié à Yopougon-Kouté, 05 BP 832 Abidjan 05, téléphone : 07-32-61-23 ;

Demandeur ;

part ;

Et ;

D'une

INSTITUT MARCATH SARL, 17 BP 1160 Abidjan 17 sise à Yopougon-Attié, représenté par KOKO KOUASSI MARCEL, de nationalité ivoirienne, co-fondateur, téléphone : 07-94-61-58 ;

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° 1524/18 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être

25/03/19
enr. 202

1



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, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 14 Octobre 2018, monsieur YAYA Coulibaly a fait servir assignation à l'Institut Marcath SARL d'avoir à comparaître, le 28 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celui-ci à lui payer la somme de 6.800.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, monsieur YAYA Coulibaly expose qu'il a donné en location à l'Institut Marcath SARL, un local sis à Yopougon Attié, moyennant paiement par cet institut de la somme de 620.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il prétend que le défendeur ne paie pas régulièrement les loyers de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 6.800.000 F CFA, correspondant à 11 mois d'arriérés de loyers ;

C'est donc pour recouvrer cette créance, qu'il prie la juridiction de céans de condamner la défenderesse à lui payer ladite somme ;

Il sollicite également, la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, ainsi que l'expulsion de ce dernier des lieux loués ;

Au cours des débats, monsieur YAYA Coulibaly a révélé que sur le montant de 6.800.000 F CFA, le défendeur lui a versé un acompte de 3.720.000 F CFA correspondant aux loyers de Juin 2018 à Novembre 2018 ;

Ainsi, il soutient que sa créance s'élève à ce jour à la somme de 3.080.000 F CFA ;

Pour sa part, l'INSTITUT MARCATH SARL n'a pas fait valoir de moyen 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 de solliciter d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité de la demande en résiliation et expulsion, pour défaut de mise en demeure préalable, exigée impérativement par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'Institut Marcath SARL a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assigné à son siège social ;

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 fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable

Monsieur YAYA Coulibaly sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués pour non-paiement de loyers ;

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 en ressort, 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 d'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 09 Octobre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente 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 09 Octobre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

La demande ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur YAYA Coulibaly sollicite la condamnation de l'INSTITUT MARCATH SARL à lui payer la somme de 3.080.000 F CFA, représentant le reliquat de 11 mois de loyers ;

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. »;

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. »;*

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 est constant que suivant contrat de bail du 1^{er} Août 2006, monsieur YAYA Coulibaly a donné en location à l'Institut Marcath SARL, un local à usage professionnel moyennant paiement par ledit institut, de la somme de 760.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant, qu'au titre de ce contrat, l'Institut Marcath est redevable de la somme de 6.800.000 F CFA envers le demandeur, correspondant à 11 mois de loyers échus et impayés ;

Néanmoins, monsieur YAYA Coulibaly révèle que sur ce montant, le défendeur à lui payé la somme de 3.720.000 F CFA, de sorte qu'elle lui est à ce jour redevable de celle de 3.080.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu de le déclarer bien fondé en sa demande et condamner le défendeur à lui payer cette somme d'argent ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur YAYA Coulibaly 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 l'Institut Marcath a pris à bail le local appartenant à monsieur YAYA Coulibaly, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce qu'il s'acquitte lesdits loyers ;

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

Sur les dépens

L'INSTITUT MARCATH SARL succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 09 Octobre 2018 ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur YAYA Coulibaly ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers ;

L'y dit partiellement fondé ;

Donne acte à monsieur YAYA COULIBALY de ce qu'il reconnaît avoir perçu la somme de 3.720.000 F CFA ;

Condamne l'INSTITUT MARCATH SARL à lui payer la somme de trois millions quatre-vingt mille (3.080.000) francs CFA ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

