

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0213/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

Monsieur AHOUSSI KABLAM

C/

Monsieur CHEIKH SID EL
MOKHTAR SIDATY

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
AHOUSSI Kablan ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de
monsieur CHEICKH Sid El Mokhtar Sidaty
du magasin sis à Marcory quartier Fulgence
Kassy qu'il occupe, tant de sa personne, de
ses biens, que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne monsieur CHEIKH Sid El
Mokhtar Sidaty aux dépens de l'instance.

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 AHOUSSI KABLAM, né le 13/07/1955 à Dabou,
propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Abidjan Koumassi SICOGI au lot n° 1646, téléphone : 79-84-41-84 ;

Demandeur;

D'une

part ;
Et ;

Monsieur CHEIKH SID EL MOKHTAR SIDATY, né le
30/10/1966 en Mauritanie, Commerçant de nationalité
Mauritanienne, demeurant à Marcory ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 21 janvier 2019, l'affaire a été appelée et
renvoyée au 23 janvier 2019 à la demande des parties ;

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;

18 03 19 18 03 19



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

Par exploit du 10 Janvier 2019, monsieur AHOUSSI Kablan a fait servir assignation à monsieur CHEICK Sid El Mokhtar Sidaty d'avoir à comparaître, le 21 janvier 2019, par-devant la juridiction des référés du Tribunal 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 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

A la demande des parties, la procédure a, en application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, été renvoyée la juridiction de fond et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur AHOUSSI Kablan expose qu'il a donné en location à monsieur CHEICKH Sid El Mokthar, un magasin sis à Abidjan/Marcory, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 105.000 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 840.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de Mai à Décembre 2018 ;

Il indique que pour recouvrer cette créance, il l'a mis en demeure de payer par exploit du 23 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur CHEICKH Sid El Mokhtar Sidaty du magasin loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Pour sa part, monsieur CHEIKH Sid El Mokhtar fait valoir qu'il ne paye pas les loyers, en raison des difficultés que connaît son activité commerciale ;

Aussi, souhaite-t-il que le demandeur reprenne la possession de son bien ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AHOUSSI Kablan a fait valoir ses moyens de défense ;

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 de l'action

L'action 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 des demandes en résiliation et expulsion

Monsieur AHOUSSI Kablan sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, ainsi que l'expulsion de ce dernier des lieux loués, motif pris de ce qu'il ne paye pas les 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 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;

Ces exigences légales impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il est constant que monsieur AHOUSSI Kablan a donné en location au défendeur un local à usage commercial, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 105.000. F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il n'est pas contesté qu'au titre de ce contrat, le défendeur est redevable envers monsieur AHOUSSI Kablan de la somme de 840.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2018 à Décembre 2018 ;

D'ailleurs, le défendeur corrobore cet état de fait, en affirmant qu'il ne paye pas ses loyers, en raison de ce que son commerce ne prospère pas ;

Le défaut de paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la

résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur CHEICKH Sid El Mokthar du magasin loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur AHOUSSI Kablan prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

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 de ce qui précède, que monsieur CHEICKH Sid El Mokhtar a pris en location un local appartenant à monsieur AHOUSSI Kablan, sans toutefois en payer les loyers ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre au demandeur de récupérer son local pour en jouir à sa guise ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Monsieur CHEICKH Sid El Mokhtar succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur AHOUSSI Kablan ;

L'y dit bien fondé ;

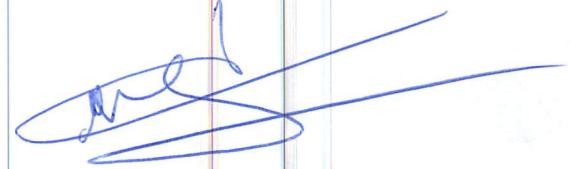
Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur CHEICKH Sid El Mokhtar Sidaty du magasin sis à Marcory quartier Fulgence Kassy qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne monsieur CHEIKH Sid El Mokhtar Sidaty aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°Qc: 00282793

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 12 MARS 2019.....

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20

N° 408.....Bord. 169.....50.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



