

ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 57/19 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 16 janvier 2019 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

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

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

Suivant exploit d'huissier en date du 1^{er} décembre 2018, monsieur MANIN KARAMOKO a fait servir assignation à monsieur GAODE ANGE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- ordonner l'expulsion de monsieur GAODE ANGE du local 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 640.000 FCFA représentant les loyers impayés de la période de janvier 2018 à août 2018, soit 08 mois, à raison de 80.000 FCFA le loyer mensuel ;
- condamner le défendeur aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, monsieur MANIN KARAMOKO expose que, suivant contrat de bail, conclu courant année 2015, il a donné en location à monsieur GAODE ANGE, deux magasins moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA, payable d'avance chaque 05 du mois ;

Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 640.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à août 2018;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances, et de la mise en demeure qu'il lui a servie le 14 septembre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il indique que cette attitude lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Pour toutes ces raisons, il prie le Tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens

que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer les loyers réclamés ;

Au cours de la conférence de la mise en état du 10 janvier 2019, monsieur MANIN KARAMOKO a également sollicité la résiliation du bail ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur GAODE ANGE n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu;

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, le demandeur sollicite la résiliation du bail qui le lie à Monsieur GAODE ANGE, son expulsion du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de 640.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

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

Sur la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

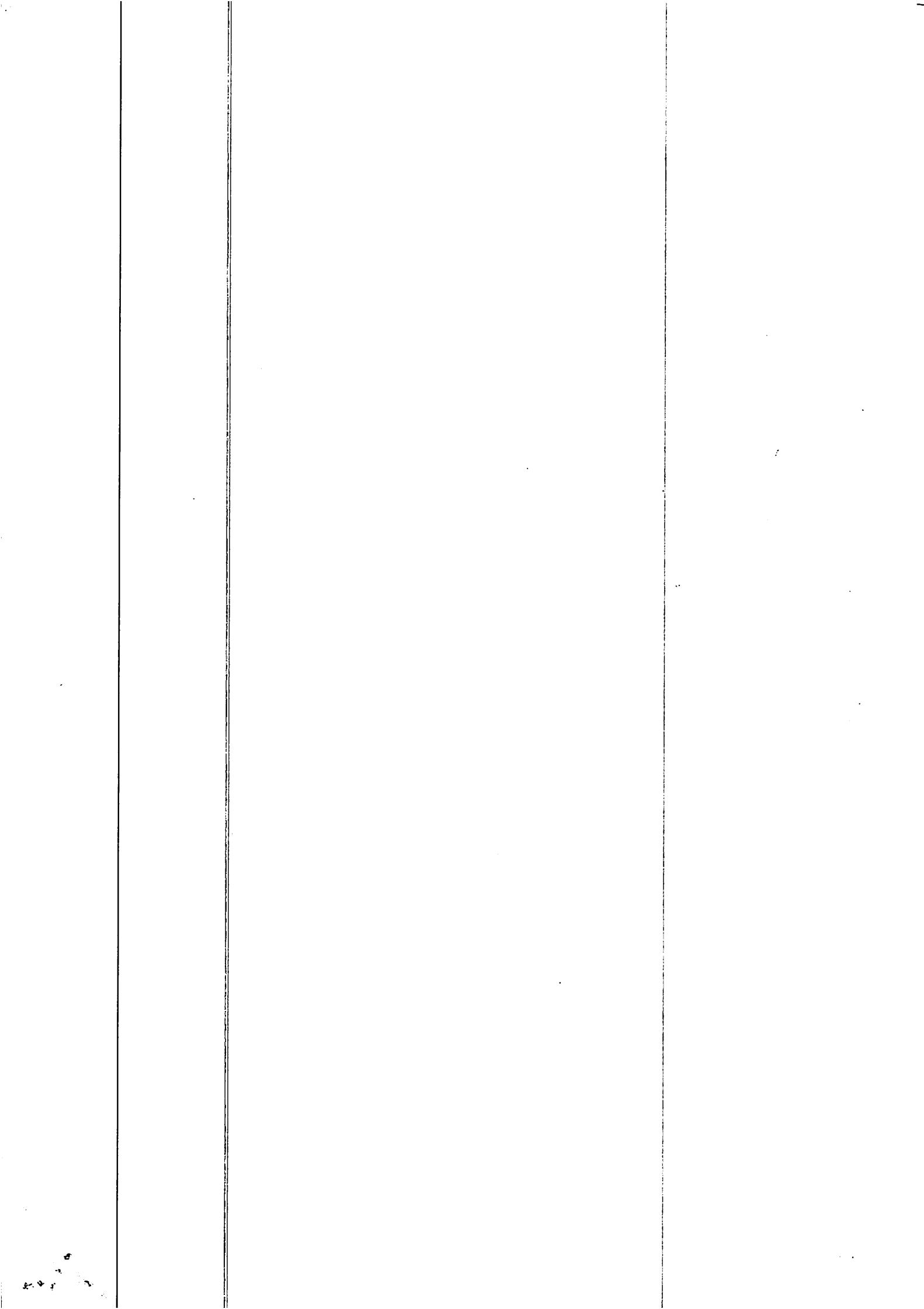
Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 14 septembre 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes et de tout occupant de leur chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande de résiliation et d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;



Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur MANIN KARAMOKO irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur MANIN KARAMOKO a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur GAODE ANGE à lui payer la somme de 640.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à aout 2018;

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.* » ;

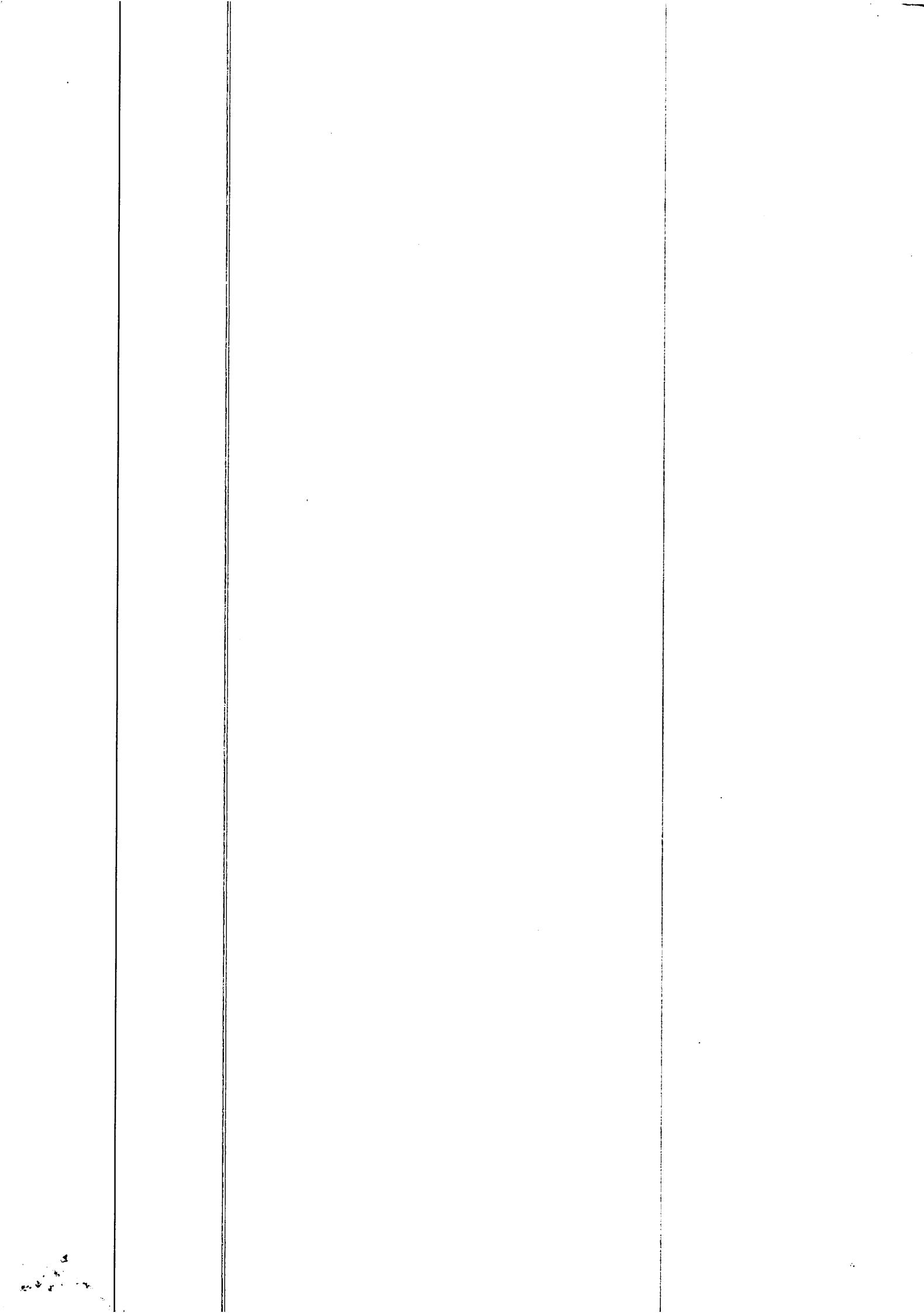
En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation* »;

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 les loyers de sorte qu'il reste devoir au demandeur la somme de 640.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à aout 2018 ;

A défaut pour ce dernier de rapporter la preuve qu'il s'est acquitté desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur MANIN KARAMOKO bien fondé et de condamner monsieur GAODE ANGE à lui payer la somme réclamée ;

Sur les dépens



Le défendeur succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 14 septembre 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur MANIN KARAMOKO pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur GAODE ANGE à lui payer la somme de six cent quarante (640.000) francs FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à août 2018 ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....19 AVR 2019.....
REGISTRE A.J Vol.....F°.....
N°.....657.....Bord...../.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

40 VAR 5012