

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJANTRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4121/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur SANOGO MISSA

C/

Madame DOUDOU LOU
BERNADETTE**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur SANOGO MISSA ;

L'y dit cependant partiellement fondé ;

Condamne madame DOUDOU LOU BERNADETTE, à lui payer la somme de 900.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Déboute en l'état monsieur SANOGO MISSA de sa demande d'expulsion ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-sept février 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 K.
EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT 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:

Monsieur SANOGO MISSA, majeur, de nationalité Ivoirienne, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Abobogare, Téléphone : 07-98-20-54, lequel fait élection de domicile en ladite ville en sa propre demeure ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Madame DOUDOU LOU BERNADETTE, majeure, de nationalité ivoirienne, locataire chez le requérant, domiciliée à Abidjan ;

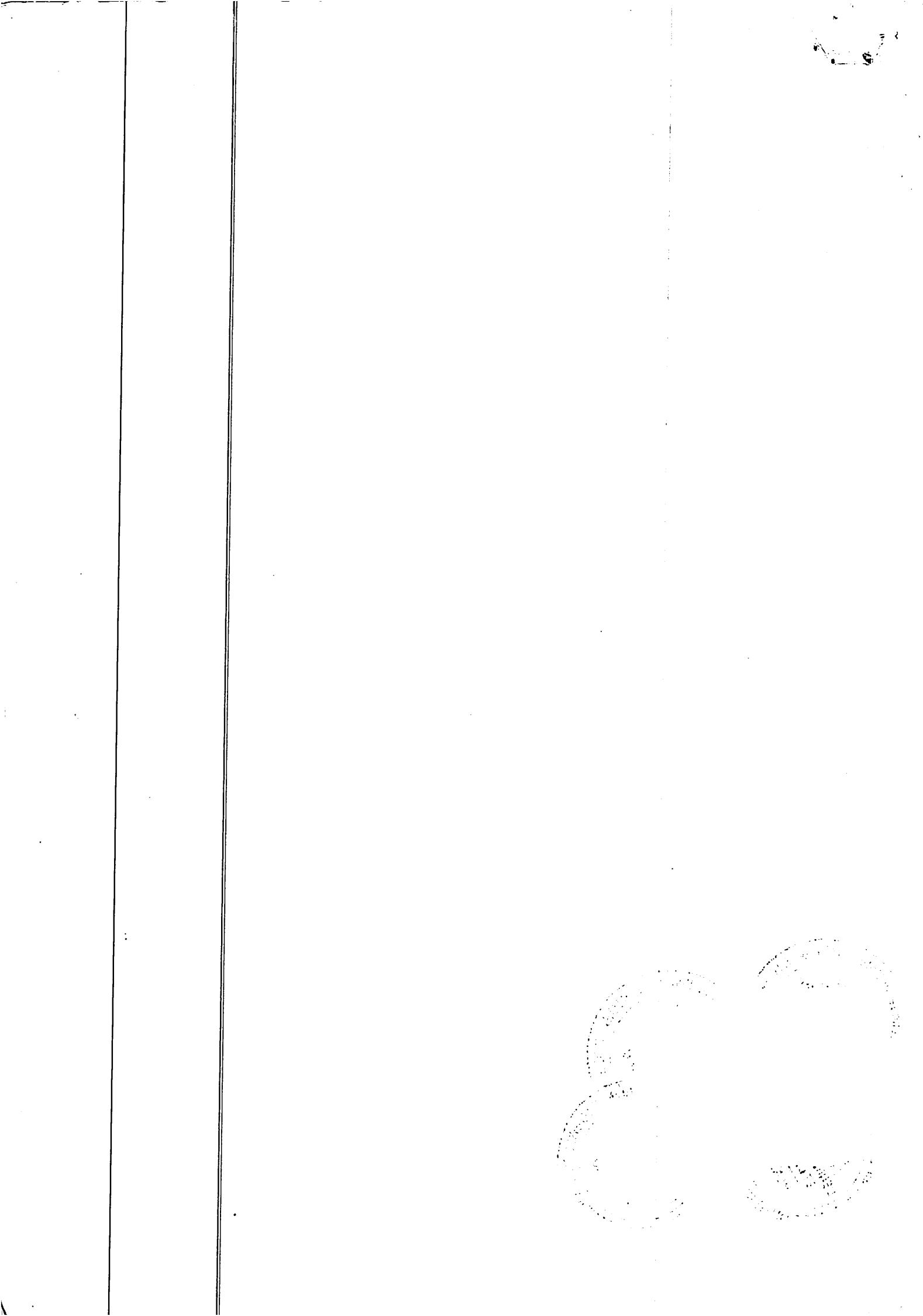
Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 07 décembre 2018, la cause a été appelée et renvoyée à l'audience du 12 décembre 2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A la date du 12 décembre 2018, le dossier a été renvoyé au 19 décembre 2018 pour production de la tentative de règlement amiable préalable ;





Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON, conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son 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 1er décembre 2018, monsieur SANOGO MISSA, a fait servir assignation à madame DOUDOU LOU BERNADETTE d'avoir à comparaître, le 07 décembre 2018, devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- ordonner l'expulsion de madame DOUDOU LOU BERNADETTE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de 900.000 CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- la condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur SANOGO MISSA explique que suivant contrat en date du 05 février 2018, il a donné en location à usage professionnel à madame DOUDOU LOU BERNADETTE, un appartement sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, moyennant un loyer mensuel de 225.000 FCFA ;

Il fait savoir que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 900.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Il fait valoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il lui a servi le 17 octobre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Il ajoute que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal d'ordonner l'expulsion de madame DOUDOU LOU BERNADETTE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et la condamner à lui payer la somme de 900.000 CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame DOUDOU LOU BERNADETTE a comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *Les tribunaux de commerce statuent :* »

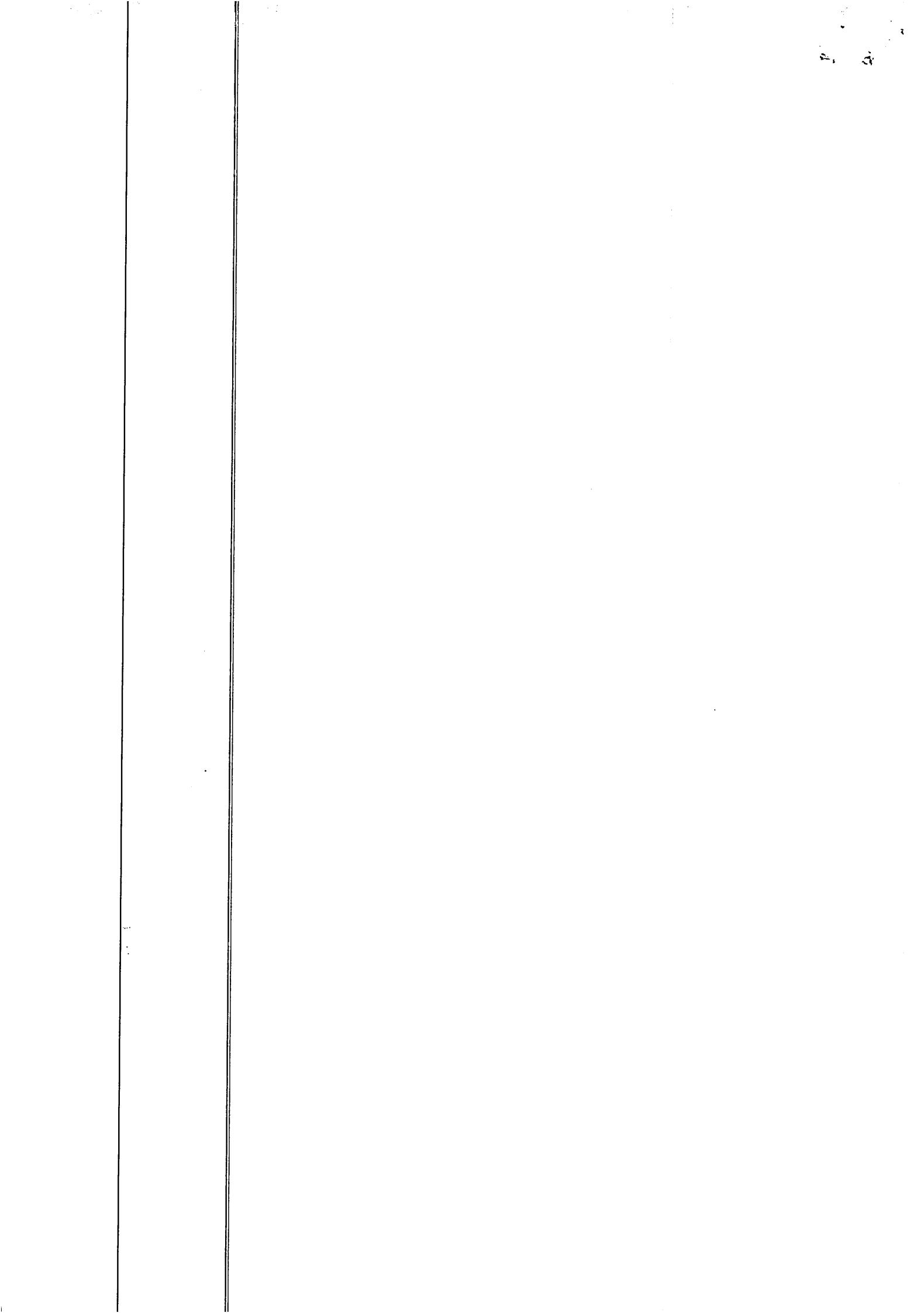
- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé;*
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA. » ;*

En l'espèce, le demandeur sollicite que le tribunal ordonne l'expulsion de madame DOUDOU LOU BERNADETTE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et la condamne à lui payer la somme de 900.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur SANOGO MISSA a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;



Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de madame DOUDOU LOU BERNADETTE à lui payer la somme de 900.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période d'août 2018 à novembre 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*»;

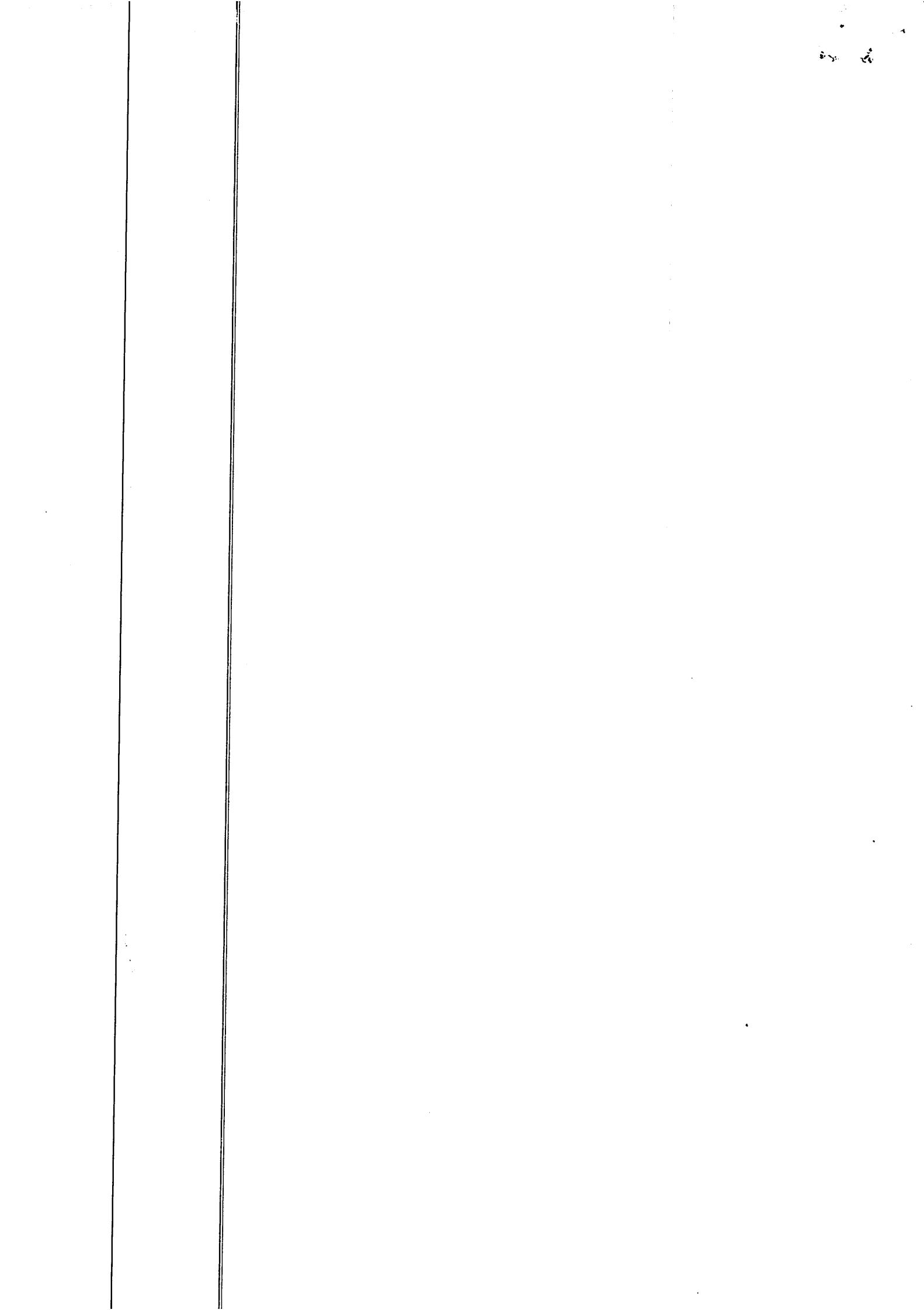
Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 900.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période d'août 2018 à novembre 2018, soit 04 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur SANOGO MISSA bien fondé et de condamner madame DOUDOU LOU BERNADETTE à lui payer la somme de 900.000 FCFA correspondant à 04 mois de loyers échus et impayés, allant de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Sur l'expulsion de la défenderesse

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle 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 sus jugé que madame DOUDOU LOU BERNADETTE reste devoir au demandeur la somme de 900.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Toutefois, il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme sus invoqué que l'expulsion est une conséquence de la résiliation du contrat de bail ;

Il est constant que monsieur SANOGO MISSA n'a pas sollicité la résiliation du bail qui le lie à la défenderesse ;

Dans ces conditions, les deux parties demeurant dans les liens contractuels, il y a lieu de déclarer monsieur SANOGO MISSA mal fondé en l'état en ce chef de demande et de l'en débouter en l'état ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 ce dernier 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

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur SANOGO MISSA ;

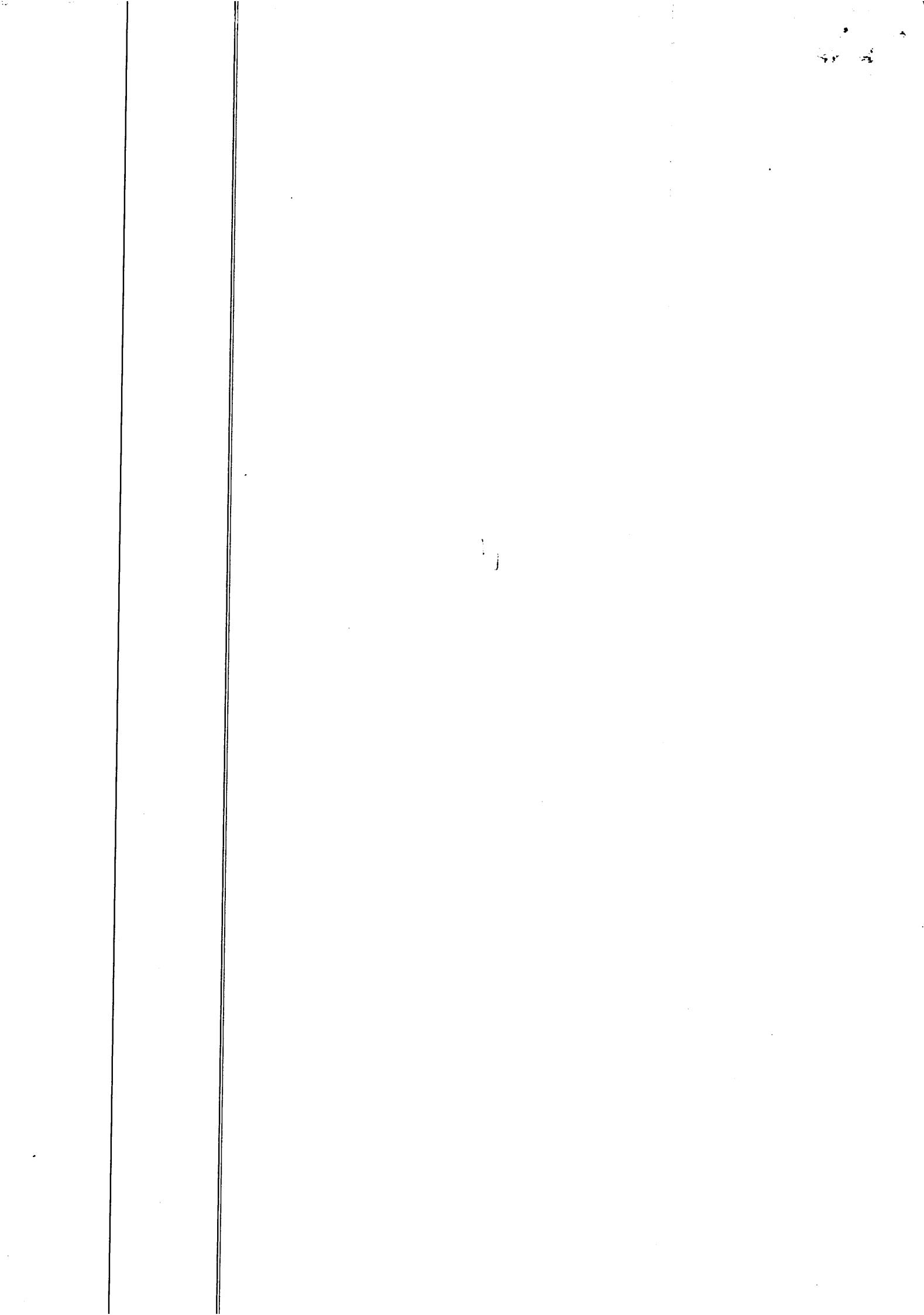
L'y dit cependant partiellement fondé ;

Condamne madame DOUDOU LOU BERNADETTE, à lui payer la somme de 900.000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Déboute en l'état monsieur SANOGO MISSA de sa demande d'expulsion ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.



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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

25/03/2019



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019

REGISTRE A.J Vol. 45 F° 25

N° 507 Bord. 209.1 17

REÇU : GRATIS

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

000 200 3 8