

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE
 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN
 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN
 RG N°4268/2018

JUGEMENT DE DEFAUT

Affaire :

**Monsieur ZORKOT RADI
 (SCPA JURISFORTIS)**

C/

**Monsieur JAFAR MOHAMED
 JAFAR**

**DECISION
 DE DEFAUT**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 13 août 2018 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de monsieur ZORKOT RADI pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR à lui payer la somme de cinq millions six cent mille (5.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 :

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

Condamne le défendeur aux dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER
 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 ZORKOT RADI, né le 11 JANVIER 1940 à Zrareth au Liban, propriétaire immobilier, de nationalité libanaise, demeurant à Abidjan Cocody, 03BP 359 Abidjan 03, Téléphone : 07-94-62-19/22-44-43-62 ;

Ayant élu domicile à la **Société Civile Professionnelle d'Avocats JURISFORTIS**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, rue des jardins, quartier Sainte Cécile, rue J59, villa N° 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Téléphone : 22-42-92-17/22-42-92-18, Cellulaire : 01-21-32-86 ;

Demandeur ;

D'une part ;

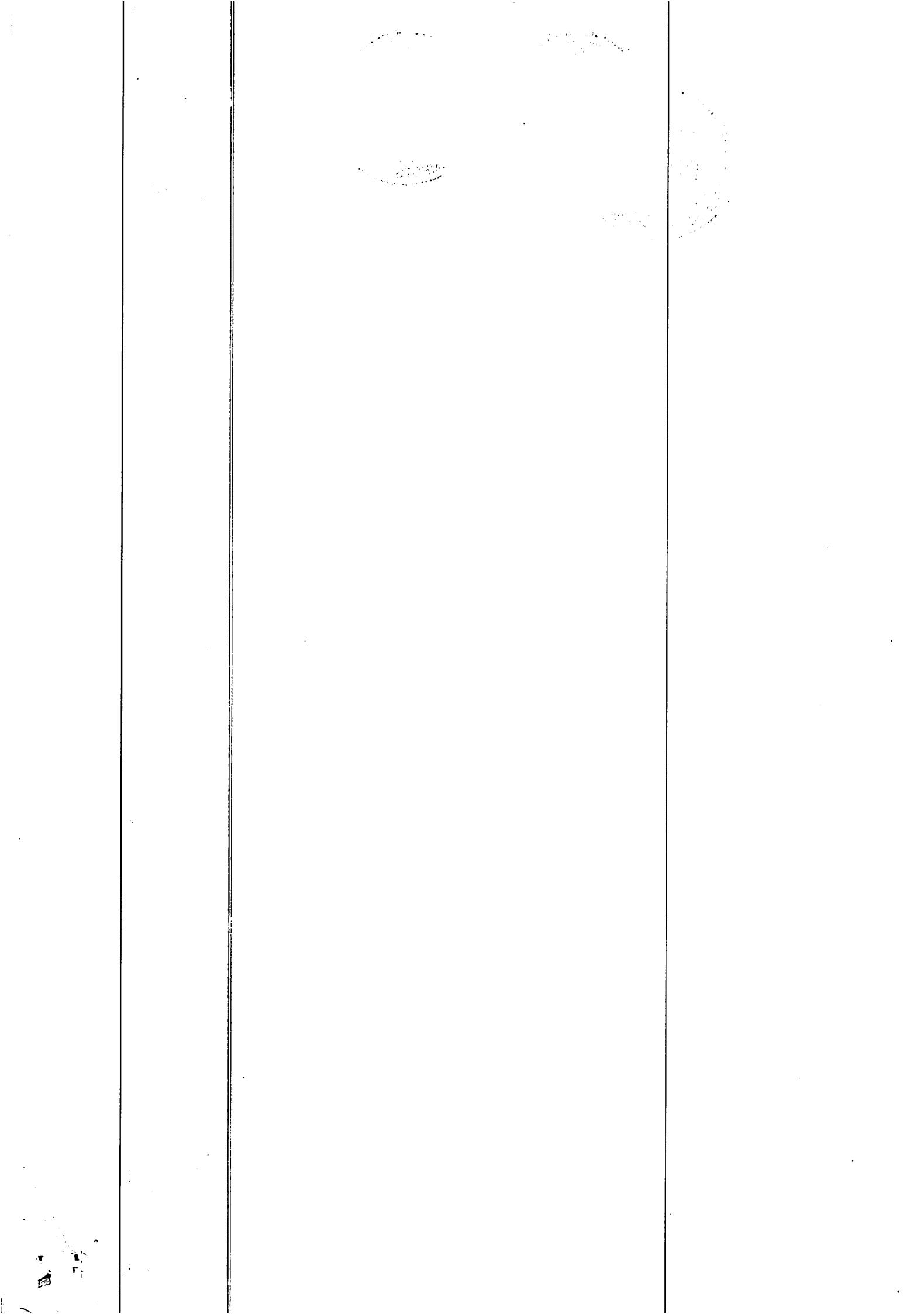
Et ;

Monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR, majeur, de nationalité libanaise, commerçant, Téléphone : 07-18-06-55 et locataire d'un hangar sis à Yopougon zone garagiste et artisanale au lot N° 100, objet du titre foncier 26253, demeurant à Abidjan dans les lieux loués à usage commercial ;

Défendeur ;

D'autre part ;





Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018, la cause a été appelée ;

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 ;

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 12 décembre 2018, monsieur ZORKOT RADI a fait servir assignation à monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner son expulsion du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

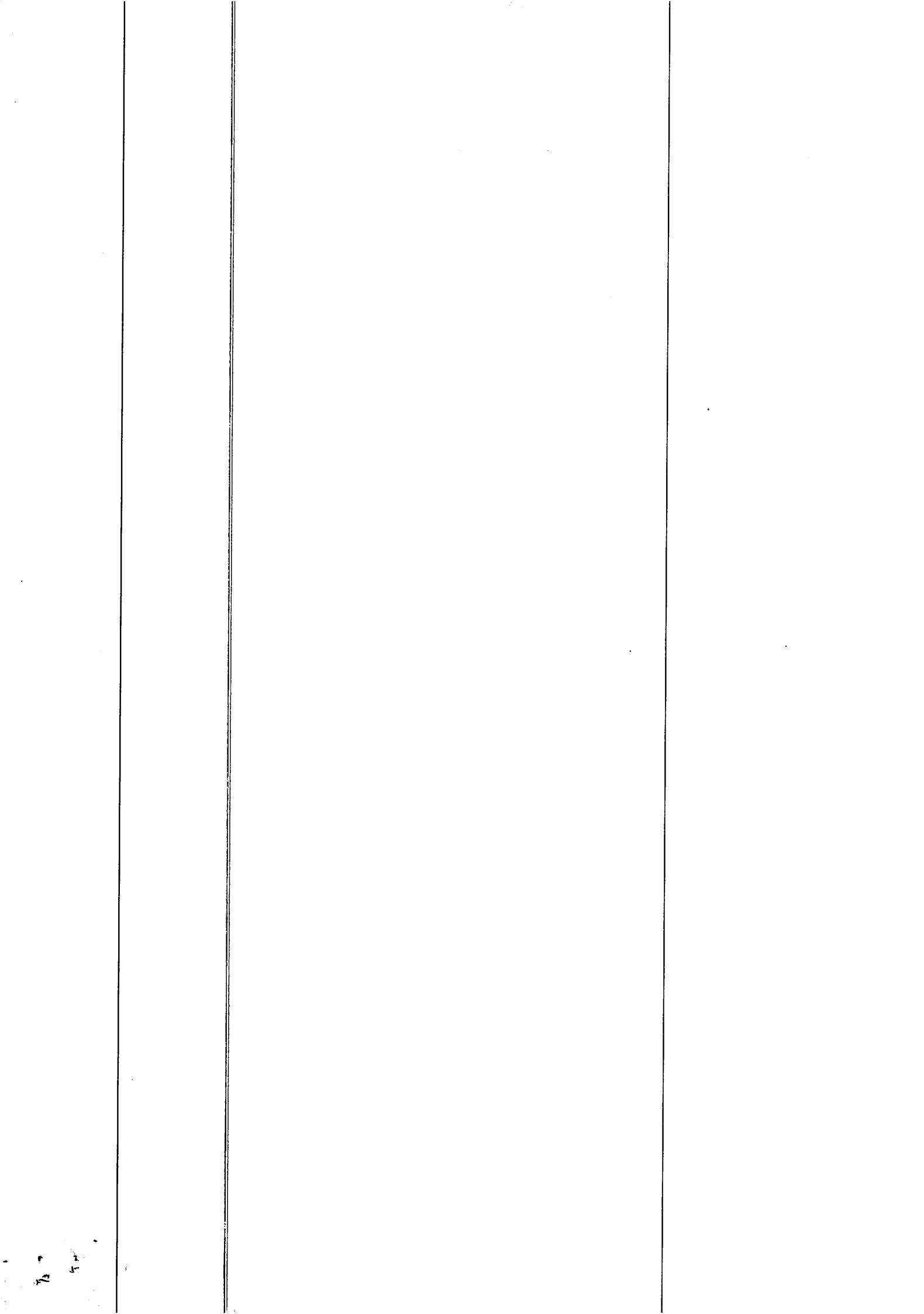
-le condamner à lui payer la somme de 5.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, à raison de 700.000 FCFA le loyer mensuel ;

-le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ZORKOT RADI expose que, suivant contrat de bail en date du 1^{er} juin 2015, il a donné en location à usage professionnel à monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR, un hangar sis à Abidjan zone garagiste et artisanale au lot N° 100, objet du titre foncier N° 26.2563, moyennant loyer mensuel de 700.000 FCFA ;

Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 5.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions de bail



qu'il lui a adressée le 13 août 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

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

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 JAFAR MOHAMED JAFAR n'a pas été assigné à sa 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,

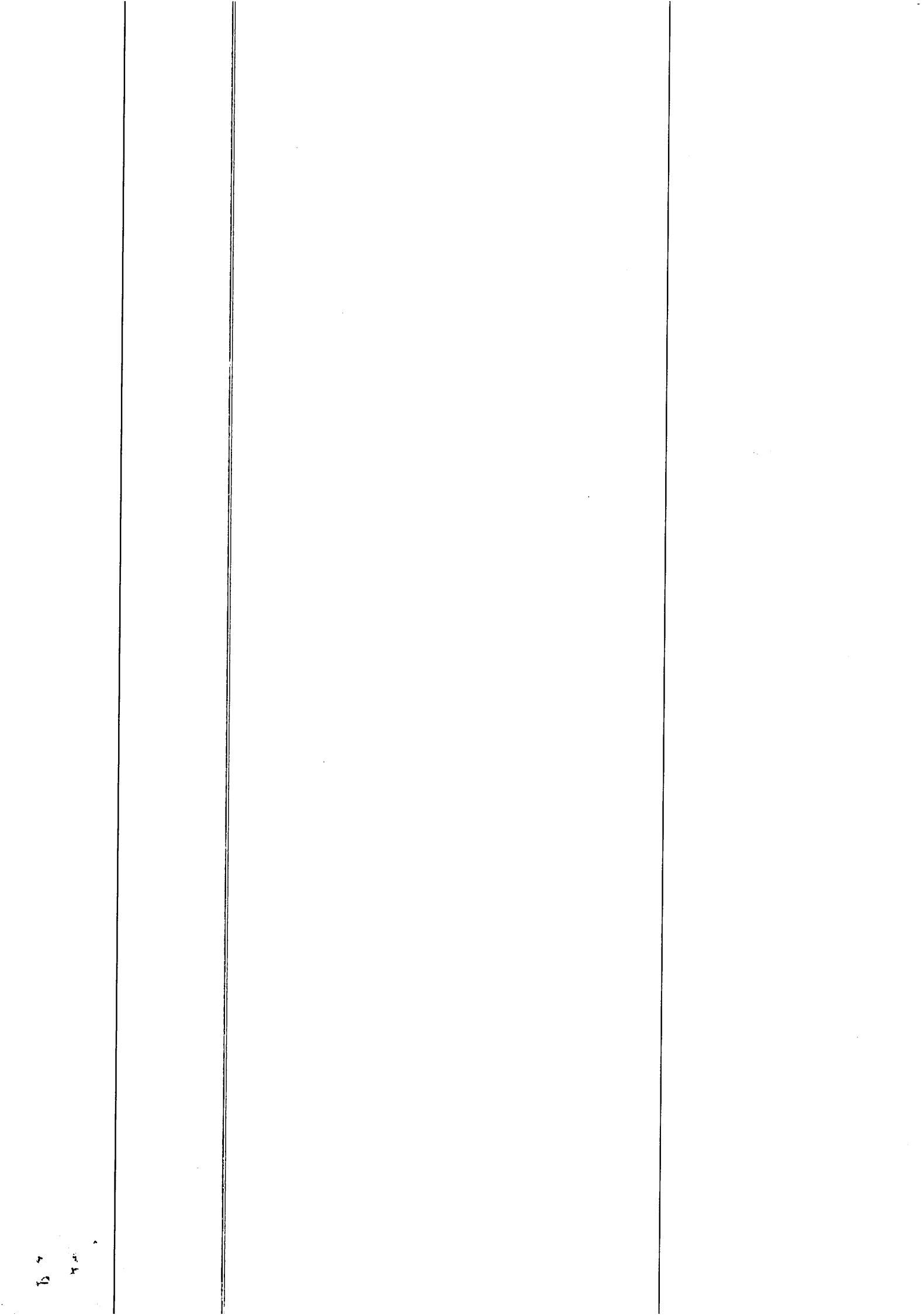
« *Les tribunaux de commerce statuent :*

- 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 prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie au défendeur, d'ordonner son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 5.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018,

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 personnes 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.

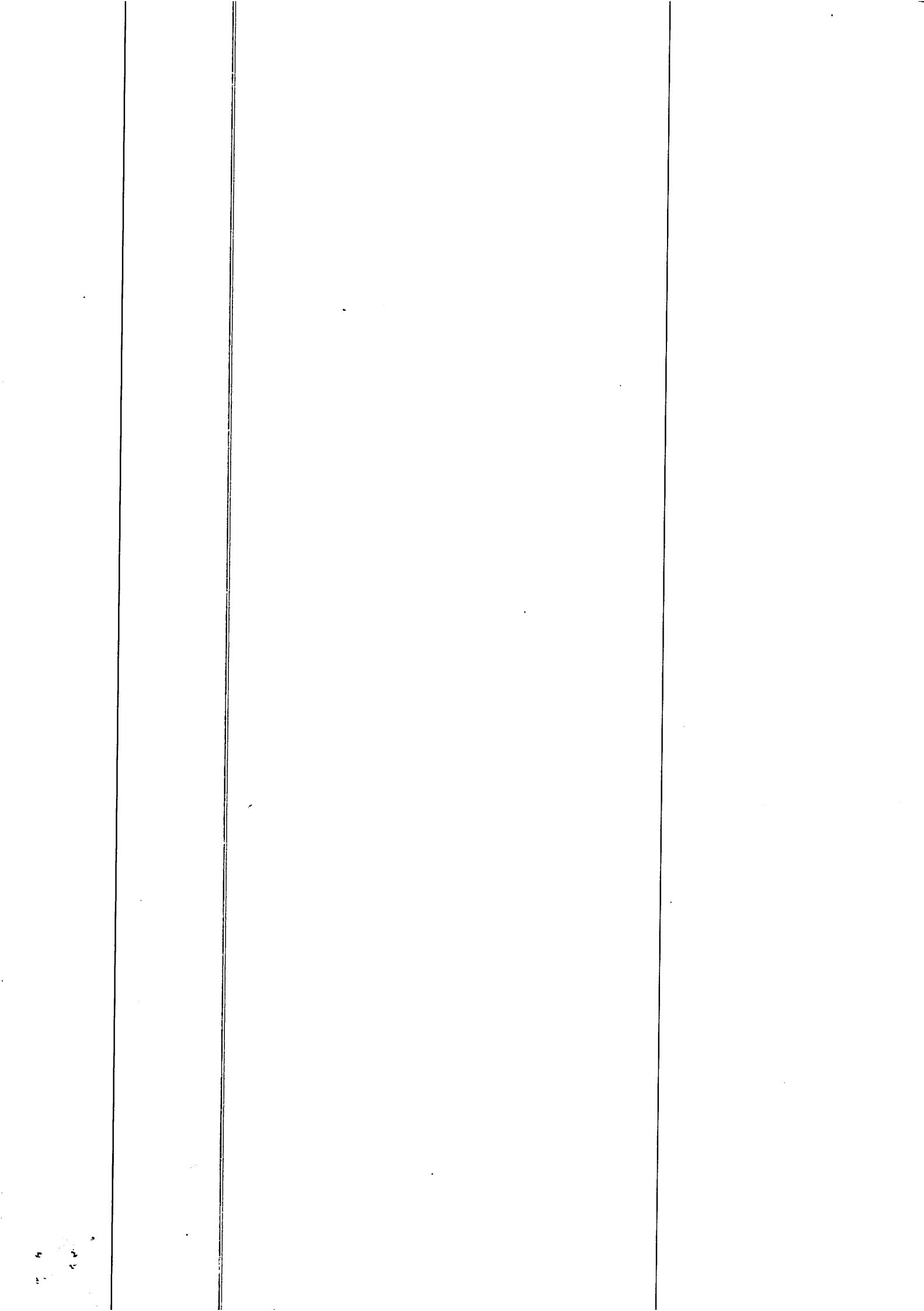
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après 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 des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 13 août 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 personne, de ses biens et de tout occupant de son 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 ZORKOT RADI, irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

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

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

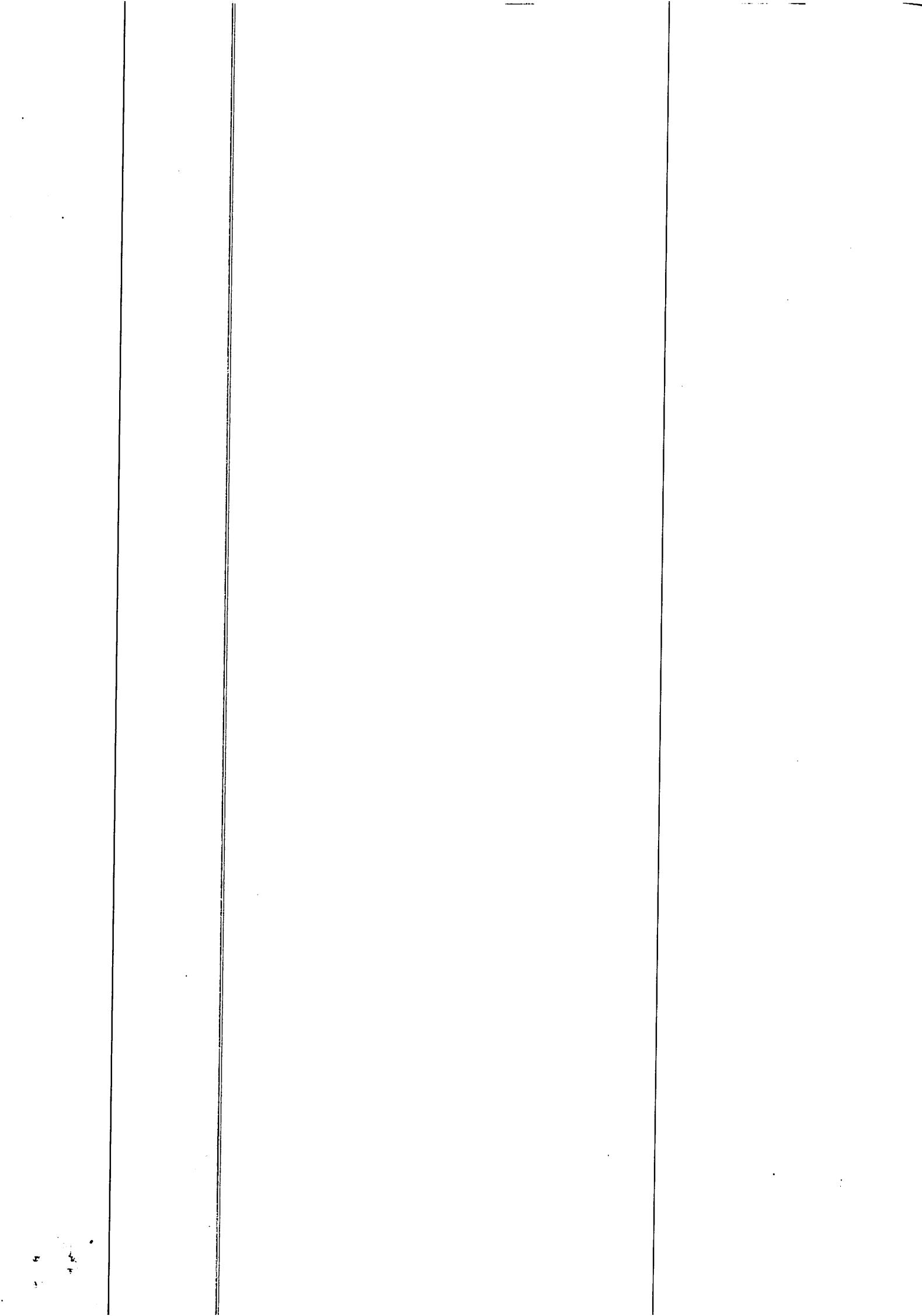
Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR à lui payer la somme de 5.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 ;

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 1134 alinéa 1 du code civil dispose que: « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*»;

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 le loyer réclamé ;



En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur ZORKOT RADI bien fondé et de condamner monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR à lui payer la somme de 5.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

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 rentrer dans ses fonds qui sont indûment détenus par le défendeur ;

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

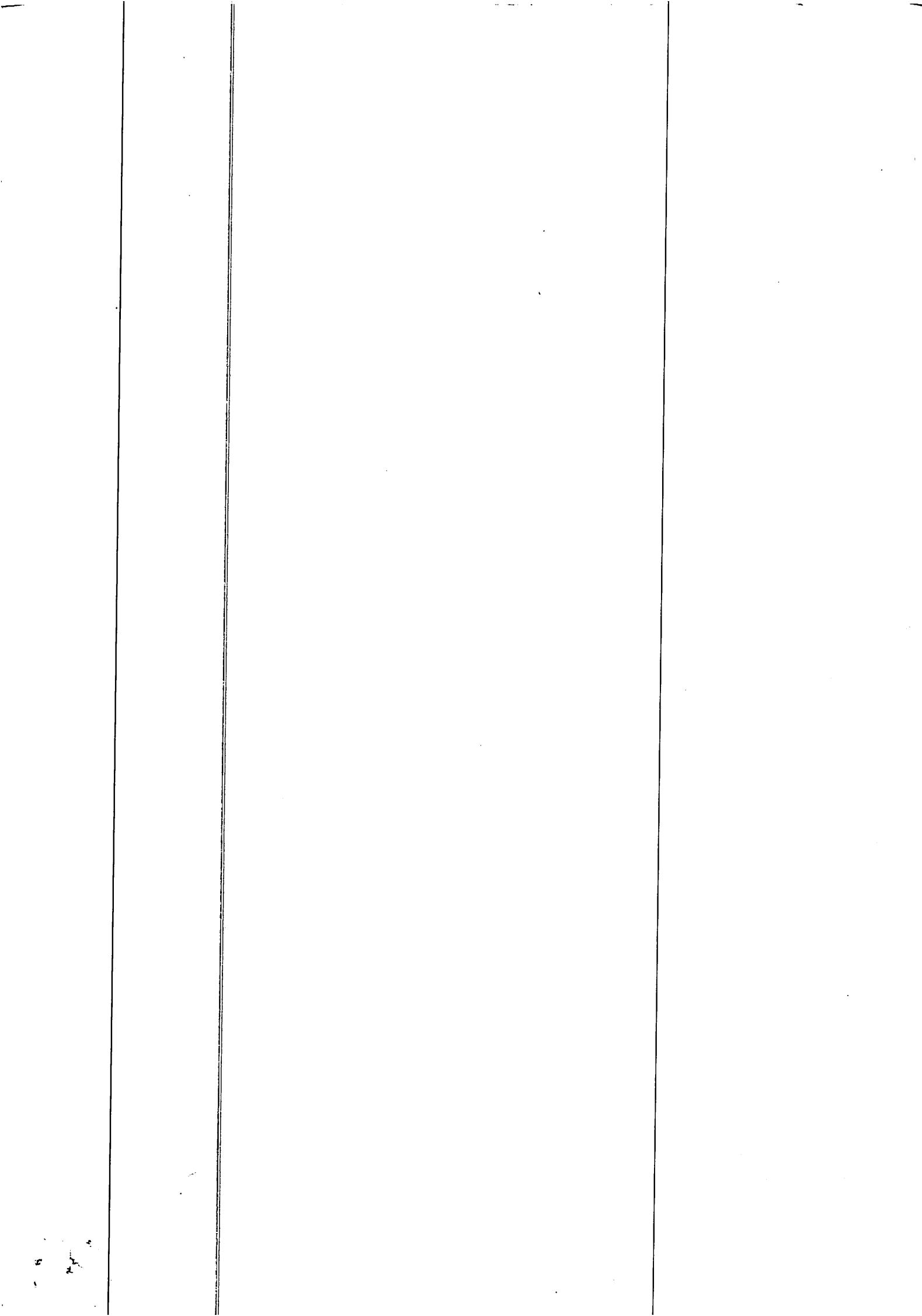
Sur les dépens

Le défendeur 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 en date du 13 août 2018 ;



Déclare irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de monsieur ZORKOT RADI pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur JAFAR MOHAMED JAFAR à lui payer la somme de cinq millions six cent mille (5.600.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018 :

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

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. /.



84 000

15% x 56.000.000 = 84 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45..... F°..... 25.....

N°..... 506..... Bord..... 2091..... D°..... 07.....

DEBET :..... Quatre vingt quatre mille francs

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

