

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N° 077/2019
JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :
Monsieur SILUE EMILE FRANCOIS

C/

Monsieur YAO ZOGALOU FABIEN

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 26 septembre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur SILUE EMILE FRANCOIS, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur YAO ZOGALOU FABIEN à lui payer la somme de 700.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

Monsieur SILUE EMILE FRANCOIS, né le 01-01-1950 à Kouto, de nationalité ivoirienne, retraité, demeurant à Agboville, BP 367 Agboville ;

Demandeur;

Et ; D'une part ;

Monsieur YAO ZOGALOU FABIEN, né le 22-03-1974 à Attiégouakro, juriste, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Plateau Dokui ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 14 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été

259 cm

sil 1

renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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 PRETENSIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 07 décembre 2018, suivi d'un avenir d'audience du 10 janvier 2019, monsieur SILUE EMILE FRANCOIS a fait servir assignation à monsieur YAO ZAGALOU FRANCOIS d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 janvier 2019 aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner son expulsion des locaux faisant l'objet du bail, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner monsieur YAO ZOGALOU FABIEN aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur SILUE EMILE FRANCOIS expose qu'il a conclu avec le défendeur un bail à construction portant sur un terrain d'environ 125 m² sur le lot 1625 sis à la Riviera Bonoumin, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA ;

Il ajoute que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 700.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018, soit 07 mois ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie, le 26 septembre 2018, celui-ci ne s'est pas exécutée ;

Il fait savoir que pine, ce dernier a procédé à sous loué le site ;

Il poursuit que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

Aussi, prie-t-il, le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les

lie, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 700.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 YAO ZOGALOU FABIEN 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 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 prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie à monsieur YAO ZOGALOU FABIEN, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 700.000 FCFA 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 des demandes en résiliation de bail et en expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à monsieur YAO ZOGALOU FABIEN et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant 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 résiliation du bail commercial 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 26 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 personne 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 l'action en résiliation de bail et en 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 expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur SILUE EMILE FRANCOIS irrecevable pour défaut de mise demeure ;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur SILUE EMILE FRANCOIS a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur prie le tribunal de condamner monsieur YAO ZOGALOU FABIEN à lui payer la somme de 700.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 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 ressort de l'analyse des pièces du dossier, notamment, l'acte d'assignation en date du 07 décembre 2018, que monsieur YAO ZOGALOU FABIEN a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 700.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018, soit 07 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur SILUE EMILE FRANCOIS bien fondé et de condamner monsieur YAO ZOGALOU FABIEN à lui payer la somme réclamée ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite 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 sucombre 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 monsieur SILUE EMILE FRANCOIS de rentrer en possession de 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

Le défendeur sucombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux 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 26 septembre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur SILUE EMILE FRANCOIS, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur YAC ZOGALOU FABIEN à lui payer la somme de 700.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période

de décembre 2017 à juin 2018 ;

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

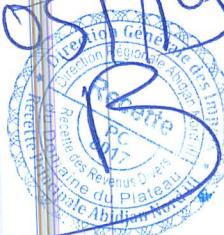
Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

[Handwritten signatures]

06/05/09



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....09 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol.....L.....F° 27
N°.....102.....Bord.....101.04
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]