

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N°0526/2019
JUGEMENT DE DEFAUT
DU 08/05/2019
Affaire :

Monsieur KOUYATE KASSOUM

C/

L'ETABLISSEMENT NIANGADOU &
FILS

DECISION
DE DEFAUT

Déclare irrecevable la demande en paiement d'arriérés de loyers, pour autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable la demande en résiliation de bail et expulsion initiée par monsieur KOUYATE Kassoum ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à l'Etablissement Niangadou & Fils ;

Ordonne l'expulsion de l'Etablissement Niangadou & Fils du local 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 l'Etablissement Niangadou & Fils aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du huit mai deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ; ;

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

Monsieur KOUYATE KASSOUM, Majeur, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, Tel : 05 05 40 66 / 57 21 34 02, domicilié à Abidjan Yopougon ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

L'ETABLISSEMENT NIANGADOU & FILS, sis à Yopougon Bonikro, pris en la personne de son gérant légal, monsieur NIANGADOU HAMADI, né le 09 Août 1989 à Dabou, fils de HASSANE NIANGADOU et de GAMBI DIALLO, de nationalité malienne, Tel : 09 87 94 94 / 44 93 96 96, domicilié en cette qualité au sein dudit établissement, en ses bureaux ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 14 février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 20 février 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution;

A l'audience du 20 février 2019, l'affaire a été renvoyée au 27

02/02/2019
cum 12 juges



février 2019 pour production de pièces ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOËL, et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A la date du 27 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 04 Février 2019, monsieur KOUYATE Kassoum a fait servir assignation à l'Etablissement Niangadou & Fils, d'avoir à comparaître, le 14 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 1.400.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur KOUYATE Kassoum expose qu'il a donné à bail à l'Etablissement Niangadou & Fils, un local à usage commercial moyennant paiement par cet établissement, de la somme de 175.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, le défendeur lui est redevable de la somme de

1.400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 14 Juillet 2018, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

Après cet exploit, il affirme avoir initié une procédure en résiliation de bail et expulsion, ainsi qu'en paiement de loyers, devant la juridiction de céans contre l'Etablissement Niangadou & Fils ;

Le demandeur souligne, qu'à l'issue de cette procédure, la juridiction de céans a statué comme suit : «

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Dit que la mise en demeure du 14 Juillet 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevable la demande en résiliation de bail et expulsion de monsieur KOUYATE Kassoum, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne l'Etablissement Niangadou et Fils à lui payer la somme de d'un million quatre cent mille (1.400.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;

Met les dépens à la charge de l'Etablissement Niangadou et Fils. » ;

Il relève qu'après avoir pris acte de ce jugement, il a fait servir à nouveau, le 06 Décembre 2018, une mise en demeure à l'Etablissement Niangadou et Fils, de lui payer la somme de 1.400.000 F CFA ;

Selon ses dires, cette mise en demeure n'a également pas produit les effets escomptés ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans, de le condamner à lui payer ladite somme de 1.400.000 F CFA, de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, et d'ordonner son expulsion lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

L'Etablissement Niangadou & Fils n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, soulevé d'office l'irrecevabilité de la demande en paiement de loyers, pour autorité de la chose jugée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'Etablissement Niangadou & Fils n'a pas été assigné à son siège social et n'a pas comparu ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

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 fin de non-recevoir de la demande en paiement de loyers pour autorité de la chose jugée***

Monsieur KOUYATE Kassoum sollicite la condamnation de l'Etablissement Niangadou & Fils à lui payer la somme de 1.400.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;

L'article 1351 du code civil dispose : « *L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit*

fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. » ;

Il s'infère de cette disposition, que l'autorité de la chose jugée s'applique toutes les fois qu'il est établi une identité de cause, d'objet et de parties, entre le litige dont le Juge se trouve saisi d'une part, et une procédure ayant déjà connu un jugement, d'autre part ;

En l'espèce, il est constant que dans le cadre d'une précédente instance ayant opposé les parties en litige, relativement à la même cause et au même objet, la juridiction de céans a, par jugement RG N°3139/2018 du 07 Novembre 2018, condamner l'Etablissement Niangadou & Fils à payer à monsieur KOUYATE Kassoum, la somme de 1.400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;

Le tribunal constate qu'une décision a donc été déjà rendue entre les mêmes parties relativement au paiement des arriérés de loyers de la période de Janvier 2018 à Août 2018 réclamés dans la présente instance ;

Dès lors, la demande de paiement des arriérés de loyers de ladite période ayant déjà fait l'objet de jugement entre les mêmes parties et sur le même fondement, il y a autorité de chose jugée relativement à cette demande de sorte qu'elle doit donc être déclarée irrecevable ;

AU FOND

- Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion***

Monsieur KOUYATE Kassoum sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à l'Etablissement Niangadou & Fils, de même que l'expulsion dudit établissement des lieux loués, pour défaut de paiement de 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 s'infère du jugement RG N°3139/2018 rendu le 07 Novembre 2018 par la juridiction de céans, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, l'Etablissement Niangadou & Fils a été condamné à payer au demandeur la somme de 1.400.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Août 2018 ;

Il s'ensuit que le défendeur n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant au paiement des loyers de sorte que la cause de la résiliation du bail est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et 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 ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KOUYATE Kassoum, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que l'Etablissement Niangadou & Fils a pris en location un immeuble appartenant à monsieur KOUYATE Kassoum, sans en payer les loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire qu'il y a extrême urgence à ce que ce dernier récupérer son local pour en jouir à sa guise ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

L'Etablissement Niangadou & Fils succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare irrecevable la demande en paiement d'arriérés de loyers, pour autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable la demande en résiliation de bail et expulsion initiée par monsieur KOUYATE Kassoum ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à l'Etablissement Niangadou & Fils ;

Ordonne l'expulsion de l'Etablissement Niangadou & Fils du local 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 l'Etablissement Niangadou & Fils 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. /.



N° Qd: 50282818

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 18 JUIN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47
N° 962 Bord 3671 38

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

