

REpublique de Côte d'Ivoire

Cour d'Appel d'Abidjan

tribunal de Commerce d'Abidjan

RG N° 0967/2019

Jugement contradictoire
Du 29/05/2019

30 Aug
1976

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 Mai 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0067/2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE, Président;

**Monsieur YESSOUFOU TOUKOUROU
MACHIAOUDI**

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE,
DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

ffaire :

54

Monsieur MOUHAMED FOFANA

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

Déclare recevable l'action de monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi :

L'y dit bien fondé :

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties :

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur MOUHAMED Fofana du local sis à Adjamé qu'il occupe, tant de sa personne que de ses biens que de tout occupant de son chef.

Condamne monsieur MOHAMED Fofana à payer à monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi la somme de quatre cent quinze mille cinq cent (415.500) francs CFA représentant le reliquat de 19 mois de loyers échus et impayés de la période de juin 2017 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir :

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

Condamne le défendeur aux dépens.

Monsieur YESSOUFOU TOUKOUROU MACHIAOUDI, né le 09-12-1940 à Treichville, de nationalité béninoise résident au Bénin et ayant pour mandataire son fils, monsieur TOUKOUROU SOUMAILA S/C de madame TOUKOUROU SABIRATOU, née le 17-08-1967 à Treichville, ménagère domiciliée à Adjamé quartier rouge, téléphone : 53-43-67-96 ;

Demandeur:

D'une part ;

Et .

Monsieur MOHAMED FOFANA, majeur locataire chez le requérant à Adjamé quartier rouge ;

Défendeur ;

D'autre part ;



Enrôlée pour l'audience du 20 mars 2019, l'affaire a été appelée:

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT:

31575
cm

feeder

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 17 avril 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 29 mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;
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 d'huissier en date du 05 Mars 2019, monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi a fait servir assignation à monsieur MOHAMED Fofana, d'avoir à comparaître, le 20 Mars 2019, par-devant le tribunal de ce siège, aux fins d'entendre :

- ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi expose qu'il a donné en location à monsieur MOHAMED Fofana un local à usage professionnel sis à Adjamé, moyennant un loyer mensuel de trente-cinq mille francs (35.000) francs CFA ;

Cependant, fait-il valoir, faute de payer les loyers, le défendeur lui est redevable de la somme de trois cent quarante-trois mille cinq cent (343.500) francs CFA représentant les arriérés de loyers échus et impayés allant de Juin 2017 à Décembre 2018 ;

Il fait noter en outre, qu'en dépit de la mise en demeure en date du 24 décembre 2018, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Estimant que son maintien dans les lieux loués lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour, elle sollicite son

expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Monsieur MOUHAMED Fofana n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur MOUHAMED Fofana a été assigné à personne ;

Il y a donc lieu de statuer par décision contradictoire ;

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 sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 343.500 F CFA à titre de loyers échus et impayés ainsi que la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, le tout assorti de l'exécution provisoire ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement des loyers

Monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de trois cent quarante-trois mille cinq cent francs (343.500) F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également établi à l'analyse des pièces du dossier de la procédure que le défendeur a manqué à son obligation consistant au paiement des loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de trois cent quarante-trois mille cinq francs (343.500) francs CFA représentant le reliquat de 19 mois de loyers échus et impayés allant de juin 2017 à décembre 2018 ;

(Signature)

A ce montant il y a lieu d'ajouter les loyers à échoir réclamés par le demandeur soit la somme de soixante-dix mille (70.000) francs CFA représentant les loyers d'avril 2019 à mai 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'ayant été rapportée par monsieur MOUHAMED Fofana, il y a lieu de dire la demande en paiement de monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi bien fondée et de condamner le défendeur à lui payer la somme totale de quatre cent quinze mille cinq cent (415.500) francs correspondant aux arriérés de loyers échus et impayés de juin 2017 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir ;

Sur le bienfondé des demandes en résiliation de bail et en expulsion

Monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi sollicite la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion des lieux loués, motif pris de ce qu'il ne paye pas ses 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. » ;

Il s'infère de ces dispositions 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 résulte de l'examen du dossier, que par exploit en date du 24 décembre 2018, monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi a mis en demeure monsieur MOHAMED Fofana, de lui payer la somme de cinq cent vingt-cinq mille (525.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de juin 2017 à Août 2018 à raison de 35.000 FCFA le loyer ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure régulière, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Il en résulte qu'il a manqué à son obligation tenant au paiement des loyers, ce qui constitue une inexécution des clauses et conditions du bail ;

Il convient dès lors, en application de l'article 133 sus indiqué de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur MOHAMED Fofana des lieux loués tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi de rentrer dans ses fonds, issus du contrat de bail portant sur son local et de récupérer

ledit local pour en jouir pleinement ;

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 en l'instance, il doit en supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur MOUHAMED Fofana du local sis à Adjamé qu'il occupe, tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur MOHAMED Fofana à payer à monsieur YESSOUFOU Toukourou Machiaoudi la somme de quatre cent quinze mille cinq cent (415.500) francs CFA représentant le reliquat de 19 mois de loyers échus et impayés de la période de juin 2017 à décembre 2018 ainsi que les loyers à échoir ;

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 année dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

