

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0998/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 15/05/2019

Affaire :

Monsieur TOSSINOU DESIRE

(Maître CYPRIEN KOFFI HOUNKANRIN)

C/

Monsieur TOURE ISSA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par monsieur TOSSINOU Désiré ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur TOURE Issa des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur TOURE Issa à payer à monsieur TOSSINOU Désiré la somme de neuf cent quatre-vingt-dix mille (990.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés des mois de Juin 2017 à Mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Met les dépens à la charge de monsieur TOURE Issa.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 15 Mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, 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 TOSSINOU DESIRE, né le 01 Janvier 1943 à Abomey /BENIN, de nationalité béninoise, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Marcory Biétry, téléphone : 05-05-79-02 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Cyprien KOFFI HOUNKANRIN, Avocat à la Cour y demeurant, Boulevard de la République Angle, 2 Avenue Lamblin-Immeuble SIGNAL-2^e étage-Porte de droite, 04 BP 386 Abidjan 04, téléphone : 20-22-18-72 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur TOURE ISSA, majeur, locataire chez le requérant à Abidjan Koumassi Nord Est, téléphone : 05-29-85-57 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 20 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 27 mars 2019 pour comparution du défendeur ;



A cette date, la cause a été renvoyée au 03 avril 2019 pour le défendeur ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 15 mai 2019;

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

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces au 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

Par exploit du 08 Avril 2019, monsieur TOSSINOU Désiré a fait servir assignation à monsieur TOURE Issa d'avoir à comparaître, le 20 mars 2019, par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur, ainsi que l'expulsion de celui-ci des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 990.000 F CFA, représentant 22 mois de loyers échus et impayés ayant couvert la période de Juin 2017 à Mars 2019 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, monsieur TOSSINOU Désiré expose qu'il a donné à bail à monsieur TOURE Issa, un magasin pris dans ses appartements sis à Koumassi Nord-Est formant le lot n°541 ilot 20, moyennant paiement par celui-ci de la somme de 45.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, le défendeur lui est redevable de la somme de 990.000 F CFA, correspondant à 22 mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

Pour recouvrer sa créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 12 Décembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il sollicite sur le fondement des articles 112 et 133

de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur TOURE Issa, son expulsion des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 990.000 F CFA, au titre des arriérés de loyers ayant couvert la période de Juin 2017 à Mars 2019 ;

Monsieur TOURE Issa n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur TOURE Issa a été assigné à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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, monsieur TOSSINOU Désiré sollicite entre autres, la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur TOURE Issa, ainsi que l'expulsion de ce dernier du local loué ;

Cette demande en résiliation de bail et en expulsion ne pouvant être évaluée péchinairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée selon les prescriptions de forme et de délai, il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

- ***Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers***

Monsieur TOSSINOU Désiré sollicite la condamnation de monsieur TOURE Issa à lui payer la somme de 990.000 F CFA au

titre des loyers échus et impayés des mois de Juin 2017 à Mars 2019 ;

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. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est établi, au regard de la mise en demeure du 12 Décembre 2018, et de l'acte introductif d'instance du 08 Avril 2019, qu'au titre du contrat de bail les liant, monsieur TOURE Issa est redevable envers monsieur TOSSINOU Désiré, de la somme de 990.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2017 à Mars 2019 ;

A l'analyse des pièces du dossier, aucun élément ne permet d'affirmer que monsieur TOURE Issa s'est libéré de sa dette ;

Il s'ensuit, que la créance de loyers réclamée par monsieur TOSSINOU Désiré est pleinement justifiée ;

Par conséquent, il y a lieu de condamner monsieur TOURE Issa à lui payer la somme de 990.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juin 2017 à Mars 2019 ;

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

Monsieur TOSSINOU Désiré sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur TOURE Issa et son expulsion motif pris de ce qu'il ne paie pas ses loyers ;

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 monsieur TOURE Issa est redevable envers monsieur TOSSINOU Désiré, de la somme de 990.000 F CFA, correspondant au loyers échus et impayés de Juin 2017 à Mars 2019 ;

Il est non moins constant qu'en dépit de la mise en demeure qui lui a été servie par exploit du 12 Décembre 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il en découle, que le motif de la résiliation du bail, à savoir, le non-paiement de loyers, est justifié ;

Dès lors, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur TOURE Issa des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur TOSSINOU Désiré sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Suivant les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire peut être ordonnée dans tous les cas d'extrême urgence ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, monsieur TOURE Issa n'a plus payé de loyers à monsieur TOSSINOU Désiré, depuis le mois de juin 2017 ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence, à ce qu'il paye lesdits loyers et libère les lieux loués ;

Il convient donc d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Monsieur TOURE Issa succombant à l'instance, il y a lieu de le

condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par monsieur TOSSINOU
Désiré ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur TOURE Issa
des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que
de tout occupant de son chef ;

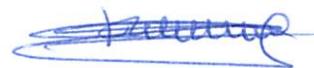
Condamne monsieur TOURE Issa à payer à monsieur TOSSINOU
Désiré la somme de neuf cent quatre-vingt-dix mille (990.000)
francs CFA, au titre des loyers échus et impayés des mois de Juin
2017 à Mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant
toute voie de recours ;

Met les dépens à la charge de monsieur TOURE Issa.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....12 JUN 2019.....

REGISTRE A.J Vol.....45.....F*.....54.....

N°.....1130.....Bord.....429.....04.....

REÇU : GRATIS

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

