Appel 887 du 13 08 18

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°862/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 30/05/2018

Affaire :

Monsieur ALI ZORKOT
(SCPA ABEL KASSI-KOBON)

C/

Monsieur ADHOUT LUCIEN
(SCPA SOMBO-KOUAO)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'opposition de Monsieur Ali ZORKOT et la demande reconventionnelle monsieur ADHOUT Lucien , recevables;

Dit monsieur Ali ZORKOT partiellement fondé en son opposition et monsieur ADHOUT Lucien partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Statuant à nouveau en la cause

Condamne monsieur Ali ZORKOT à payer à monsieur ADHOUT Lucien la somme de quatre millions trois cent soixante-quinze mille francs (4.375.000F) CFA à titre de reliquat de loyers échus et impayés de juin 2016 à mars 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur Ali ZORKOT du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours

Condamne monsieur Ali ZORKOT aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 30 Mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Messieurs ZUNON JOEL, N'GUESSAN K. Eugène, EMERUWA EDJIKEME et KOUAKOU KOUADIO LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Monsieur ALI ZORKOT, né le 12 Décembre 1979 à Zrarie (Liban), Commerçant de nationalité Ivoirienne, domiciliée à Marcory Zone 4 C, Rue Du Canal, 05 BP 1826 Abidjan 05 ;
Ayant pour conseil la SCPA ABEL KASSI-KOBON, avoctas à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et

Monsieur ADHOUT LUCIEN, né le 24/01/1955 à Grand-Bassam, Commerçant, de nationalité Ivoirienne, Domicilié à Abidjan Yopougon Maroc,

Etant que de besoin chez son conseil la SCPA SOMBO-KOUAO, Avocats à la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 3 rue des Fromagers, quartier Indénié-Plateau, 01 BP 4562 Abidjan 01, Tel : 20 21 65 67

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 14/03/2018, l'affaire a été appelée.
Le tribunal a ordonné une mise en état confiée au juge. KOKOGNY SEKA VICTORIEN, puis la cause a été renvoyée au 25/04/2018 pour être mise en délibérée, puis au 09/05/2018 pour retenue.
A l'audience du 09/05/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23/05/2018 puis prorogé au 30/05/2018 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Vu le jugement de défaut RG n°3820/17 du 20 décembre 2017 ;
Ouï le demandeur en ses prétentions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date 22 février 2018, monsieur ALI ZORKOT a formé opposition contre le Jugement de défaut RG N°3820/2017 rendu le 20 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui a prononcé la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur ADHOUT Lucien, a ordonné son expulsion des lieux objet dudit contrat et l'a condamné à payer à ce dernier la somme de 4.125.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés de juin à décembre 2016 et de janvier à août 2017;

Ce jugement lui a été signifié le 19 février 2018 et il a assigné monsieur ADHOUT Lucien à comparaitre devant le Tribunal de ce siège le 14 mars 2017, pour statuer sur les mérites de son opposition ;

Au soutien de son action, monsieur ALI ZORKOT expose qu'il a signé avec monsieur ADHOUT Lucien, deux contrats de bail à usage professionnel portant sur deux locaux appartenant à ce dernier, moyennant un loyer de 250.000 FCFA, payable par avance le 05 de chaque mois;

Il explique que lors de la signature de ces contrats, il a versé au bailleur la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA pour chacun des locaux, représentant deux mois de caution d'un montant de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA et des loyers d'avance;

Il ajoute que le local objet du second contrat en date du 23/11/2016 étant occupé par un preneur du chef de monsieur ADHOUT Lucien, qui refusait de quitter les lieux, il a été convenu que la somme de 1.400.000 FCFA versée à titre de caution et d'avance sur loyer, serve au paiement des loyers du local objet du premier contrat en date du 28/02/2016, couvrant ainsi les loyers jusqu'en janvier 2017;

Malgré cela, poursuit-il, le bailleur l'a menacé d'expulsion, au motif qu'il ne s'acquittait pas du loyer et a fini par obtenir le jugement de défaut querellé qui a ordonné son expulsion;

Selon lui, les motifs invoqués par monsieur ADHOUT Lucien à l'appui de sa demande d'expulsion ne sont pas fondés, puisqu'il était à jour de tous ses loyers jusqu'au jour où une décision d'expulsion lui a été signifiée,

Estimant qu'il n'est redevable d'aucune somme d'argent à l'égard de monsieur ADHOUT Lucien, il sollicite la rétractation du jugement de défaut querellé ;

En réplique, monsieur ADHOUT Lucien fait valoir qu'en avril 2016, il a donné à bail à monsieur ALI ZORKOT, un local à usage commercial moyennant un loyer mensuel de 275.000 FCFA payable d'avance le 05 de chaque mois.

Attendu que monsieur Ali ZORKOT ne payant plus les loyers, il lui a servi le 22 août 2016, une première mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, restée sans suite, puis une deuxième le 29 novembre 2016, contre laquelle il a protesté au motif qu'il lui avait remis la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA ;

Il fait savoir que suite au refus de monsieur Ali ZORKOT de réceptionner la somme d'un million trois cent quatre-vingt mille francs (1.380.000F) CFA qu'il avait décidé de lui restituer faute de pouvoir mettre à sa disposition le local souhaité, il s'est vu dans l'obligation de lui donner un autre local dont le loyer était au départ de 350.000 F CFA par mois ;

Il indique qu'il s'agissait d'un projet de bail et que suite à une rencontre, il a été décidé finalement que monsieur Ali ZORKOT paierait un loyer de 275.000 FCFA à compter du 1er juin 2016 ainsi que la somme de 500.000 F CFA correspondant à deux mois d'arriérés de loyers ;

Il fait remarquer que cependant, après avoir donné son accord, monsieur Ali ZORKOT a fait volte-face et a refusé de signer le procès-verbal de réunion, estimant que la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA qu'il prétend lui avoir versée sans en rapporter la preuve, devait être prise en compte ;

Aussi a-t-il décidé de ne pas payer le loyer jusqu'à épuisement de ladite somme et dans un exploit d'huissier en date du 28 décembre 2016, il a prétendu que ladite somme couvrait les loyers d'avril 2016 à janvier 2017 ;

Il fait observer qu'à supposer que monsieur Ali ZORKOT lui ait donné la somme sus indiquée, les loyers de février 2017 à ce jour

restent dus et il ne rapporte pas la preuve de les avoir payés ;

Il conclut qu'en réalité ce dernier ne respecte pas ses obligations de preneur de sorte qu'il reste lui devoir la somme de cinq millions sept cent soixante-quinze mille francs (5.775.000F) CFA représentant les loyers échus et impayés de Juin à décembre 2016, Janvier à décembre 2017 et de Janvier à mars 2018 ;

Il sollicite donc que le tribunal le condamne à lui payer ces loyers, prononce la résiliation du bail les liant, ordonne son expulsion du local donné à bail ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ADHOUT Lucien, défendeur à l'opposition, a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°01011/2016 du 08 décembre 2016, « *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 que le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties, ordonne l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et le condamne à lui payer la somme;

En l'espèce, la demande de résiliation et d'expulsion est indéterminée ;
Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'opposition

L'opposition de monsieur Ali ZORKOT est intervenue dans les forme et délai prescrit par la loi ;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'opposition

Monsieur Ali ZORKOT sollicite que la juridiction de céans rétracte le jugement critiqué en déclarant le défendeur à l'opposition mal fondé en son action qui a donné lieu au jugement de défaut, le déboute de toutes ses demandes et le condamne aux dépens de l'instance;

Monsieur ADHOUT Lucien a obtenu, en vertu du jugement de défaut RG N°3820/2017 du 20 décembre 2017, la condamnation de monsieur Ali ZORKO à lui payer la somme de quatre millions cent vingt-cinq mille francs (4.125.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés de juin à décembre 2016 et de janvier à août 2017 ;

Monsieur Ali ZORKOT s'oppose à ce jugement, au double motif que le loyer est de 250.000 F CFA par mois et qu'étant lié au bailleur par deux contrats de bail, dès la signature du second contrat, il lui a versé la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA au titre du second local qui n'a pas été mis à sa disposition, de sorte que ledit montant couvre les loyers du premier local jusqu'au mois de janvier 2017;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces et des productions du dossier, notamment des mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en dates des 22 août et 29 novembre 2016 et du procès-verbal de réunion tenue par les parties le 31 Mai 2016 que le loyer du local occupé par le preneur est de 275.000F CFA par mois et non de 250.000F CFA comme le prétend le demandeur;

Il ressort également de l'exploit en date du 28 décembre 2016 portant protestation à la mise en demeure du 29 novembre 2016, ainsi que du document dénommé *« projet de bail commercial »* en date du 23 novembre 2016 signé par les parties et légalisé à la mairie, qu'un second contrat a été conclu par les parties et que le bailleur a reçu à cet effet la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA de la part du preneur à titre de caution et de loyers d'avance;

En outre, il s'établit de ces mêmes pièces, précisément de l'exploit en date du 07 avril 2016 portant protestation contre un procès-verbal de restitution de fonds, ainsi que des déclarations du bailleur contenues dans ses écritures en date du 19 mars 2018, à la page 02, que celui-ci n'a pas pu mettre à la disposition du preneur, le local souhaité dans le cadre du second contrat de bail et que ce dernier a préféré lui laisser ledit montant comme avance de loyers du premier local qu'il

occupait déjà, pour couvrir ainsi les loyers jusqu'en janvier 2017;

Il s'en induit que monsieur ADHOUT Lucien a reçu de monsieur Ali ZORKO la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA qui doit être déduite du montant réclamé au titre des loyers;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire monsieur Ali ZORKOT partiellement fondé en son opposition ;

Sur la demande de paiement des loyers

Monsieur ADHOUT Lucien sollicite reconventionnellement que le tribunal condamn monsieur Ali ZORKOT à lui payer la somme de cinq millions sept cent soixante-quinze mille francs (5.775.000F) CFA représentant les loyers échus et impayés de Juin à Décembre 2016, Janvier à Décembre 2017 et de Janvier à Mars 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, tant des débats que des éléments du dossier, il ne s'établit pas que monsieur Ali ZORKOT ait payé lesdits loyers;

Toutefois, comme ci-dessus indiqué, la somme d'un million quatre cent mille francs (1.400.000F) CFA versé par ce dernier étant restée acquise à monsieur ADHOUT LUCIEN et convenu qu'il serve à payer les loyers dus, il y a lieu de la déduire du montant des loyers réclamés, de sorte à ce que monsieur Ali ZORKOT reste lui devoir la somme reliquataire de quatre millions trois cent soixante-quinze mille francs (4.375.000F) CFA ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande présenté par le défendeur partiellement fondé et de condamner monsieur Ali ZORKOT à lui payer le montant sus indiqué à titre de reliquat de loyers réclamés par monsieur ADHOUT LUCIEN;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur

Monsieur ADHOUT Lucien sollicite la résiliation du bail le liant à Monsieur Ali ZORKOT et l'expulsion de ce locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif qu'il reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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 Ali ZORKOT reste devoir à son bailleur, la somme de 4.375.000F CFA à titre de reliquat de loyers échus et impayés;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure en date du 29 novembre 2016, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, adressée par le demandeur, le défendeur ne s'est pas exécuté;

Dans ces conditions, il convient, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur Ali ZORKOT des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le défendeur sollicite reconventionnellement l'exécution provisoire

du présent jugement;

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 a été sus jugé que le contrat de bail liant les parties a pris fin ;

Il s'ensuit que le demandeur à l'opposition est devenu un occupant sans droit ni titre des lieux, objets du bail ;

Il y a donc extrême urgence à permettre au défendeur non seulement de disposer de son bien mais de recouvrer sa créance d'arriérés de loyer d'un montant de 4.375.000F CFA ;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Monsieur Ali ZORKOT succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'opposition de Monsieur Ali ZORKOT et la demande reconventionnelle de monsieur ADHOUT Lucien, recevables ;

Dit monsieur Ali ZORKOT partiellement fondé en son opposition et monsieur ADHOUT Lucien partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Statuant à nouveau en la cause

Condamne monsieur Ali ZORKO à payer à monsieur ADHOUT Lucien la somme de quatre millions trois cent soixante-quinze mille francs (4.375.000F) CFA à titre de reliquat de loyers échus et impayés de juin 2016 à mars 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur Ali ZORKOT du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;

Condamne monsieur Ali ZORKOT aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282728

D.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 144 F° 36
N° 1181 Bord 407 / 17
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre