

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3140/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 12/12/2018

Affaire :

1-Monsieur N'ZI Yao François

2-Monsieur N'ZI Kouakou Michel

3-Mademoiselle N'ZI Adjoua Hélène

4-Mademoiselle N'ZI Ahou Léa
Serelle

5-Madame KONAN N'Guessan

Tous ayants-droit de N'ZI KOUADIO

c/

OBIECHINA PAUL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE et N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO;

Les y dit cependant partiellement fondés ;

Condamne monsieur OBIECHINA PAUL à leur payer la somme de deux cent vingt mille (220.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à novembre 2018, soit 04 mois à raison de 55.000 FCFA le loyer mensuel ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 12 Décembre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

1-Monsieur N'ZI Yao François, né le 28 octobre 1995 à Abidjan Treichville ;

2-Monsieur N'ZI Kouakou Michel, né le 25 avril 1957 à Abidjan Treichville ;

3-Mademoiselle N'ZI Adjoua Hélène, née le 15 septembre 1959 à Abidjan Treichville ;

4-Mademoiselle N'ZI Ahou Léa Serelle, née le 22 mars 1962 à Abidjan ;

5-Madame KONAN N'Guessan, née à Bouaké ;

Tous ayants-droit de N'ZI KOUADIO, et représentés par N'ZI Yao François, de nationalité ivoirienne, Douanier à la retraite, domicilié à Abidjan Cocody Riviera, téléphone : 07-91-18-13 ;

Demandeurs;

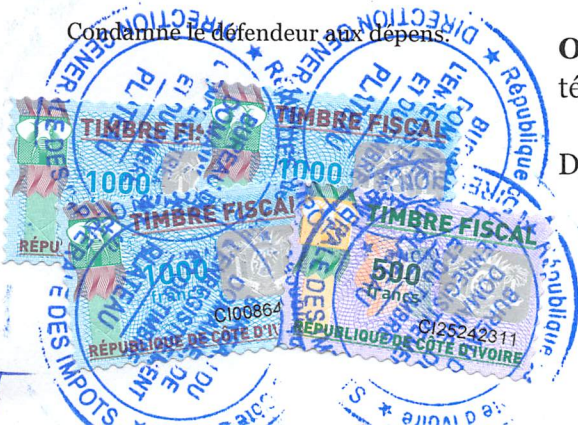
D'une part ;

Et ;

OBIECHINA PAUL, majeur, locataire chez le requérant, téléphone : 46-88-40-29 ;

Défendeur;

D'autre part ;



Enrôlée pour l'audience du jeudi 06 septembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 10 octobre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 17 octobre 2018 pour le défendeur ;

A l'audience du 17 octobre 2018, une mise en état ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1167 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 14 novembre 2018 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 décembre 2018 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 23 août 2018, messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE et N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO représentés par monsieur N'ZI YAO FRANCOIS, ont fait servir assignation à monsieur OBIECHINA PAUL, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 06 septembre 2018 aux fins d'entendre :

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- ordonner la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur OBIECHINA PAUL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- le condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, suivant contrat de bail, ils ont donné en location à usage commercial à monsieur OBIECHINA PAUL, un local sis à Abidjan dans la commune de Treichville Avenue 11 Rue 21 lot numéro 280, moyennant un loyer mensuel de cinquante-cinq mille (55 000) F CFA ;

CA

Ils ajoutent que ce dernier ne s'acquitte pas de ses charges locatives de sorte qu'il reste leur devoir la somme de deux cent vingt mille (220 000) Francs CFA représentant de loyers échus et impayés de la période d'Avril 2018 à Juillet 2018 soit quatre (04) mois;

Ils expliquent qu'en dépit de leurs réclamations, et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en date du 04 juillet 2018 à lui servie le défendeur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, ils prient le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail les liant et l'expulsion de monsieur OBIECHINA PAUL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au cours de la conférence de la mise en état du 02 novembre 2018, les demandeurs ont fait savoir que les loyers d'avril 2018 à Juillet 2018 réclamés dans l'acte d'assignation ont été réglés et ont sollicité la condamnation de monsieur OBIECHINA PAUL à leur payer la somme de cent soixante-cinq mille francs (165.000) francs CFA, au titre des arriérés de loyers de septembre 2018 à novembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Le défendeur n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OBIECHINA PAUL a été assigné à sa personne;

Il y a 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 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, les demandeurs sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur OBIECHINA PAUL et son expulsion du local loué

GT

qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à leur payer la somme de cent soixante-cinq mille francs (165.000) francs CFA, au titre des arriérés de loyers de septembre 2018 à novembre 2018;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE et N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO a été introduite dans les formes et délais légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Les demandeurs sollicitent la condamnation de monsieur OBIECHINA PAUL à lui payer la somme de cent soixante-cinq mille (165.000) francs CFA, au titre des arriérés de loyers de septembre 2018 à novembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 ;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que le défendeur a manqué à son obligation consistant au paiement des loyers, de sorte qu'il est resté devoir la somme de cent soixante-cinq mille francs (165.000) francs CFA, au titre des arriérés de loyers de septembre 2018 à novembre 2018, soit 03 mois à raison de 55.000 FCFA le loyer mensuel ;

Les demandeurs ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé

de la décision, s'ajoutent le loyer du mois de décembre 2018, le loyer étant présumé payable d'avance ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE, N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO bien fondé et de condamner monsieur OBIECHINA PAUL à leur payer la somme de deux cent vingt mille (220.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à décembre 2018 ;

Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion du demandeur

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'il ne s'est pas acquitté de son obligation de payer les loyers des mois d'avril 2018 à juillet 2018 ;

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.» ;

Il en résulte que la résiliation du contrat de bail ne peut être obtenue que si l'une des parties contractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que monsieur OBIECHINA PAUL n'exécutant pas son obligation essentielle de payer le loyer convenu, les demandeurs lui ont adressé une mise en demeure en date du 23 Août 2018 l'invitant à s'acquitter des loyers échus et impayés d'avril à juillet 2018 ;

Il ressort des déclarations des demandeurs faites à la conférence de la mise en état le 02 novembre 2018, que les loyers d'avril 2018 à juillet 2018 réclamés dans la mise en demeure ont été payés par le défendeur ;

Dans ces conditions, le défendeur s'étant exécuté, la cause de résiliation du contrat de bail n'existe plus ;

Dès lors, pour fonder leur action en résiliation et en paiement sur les arriérés de loyer échus et impayés des mois de novembre et décembre 2018, les demandeurs doivent rapporter la preuve qu'une mise en demeure a été servie au défendeur à cet effet en application des dispositions de l'article 133 susvisé qui subordonne la résiliation du contrat de bail à mise en demeure préalable qui doit indiquer les clauses et contions du bail violé ;

En l'espèce, les demandeurs ne justifiant pas avoir adressé une mise en demeure au défendeur pour le paiement de ces loyers, il y a lieu en conséquence, de rejeter leurs demandes en résiliation et en expulsion comme étant mal fondées ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent 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 succombant 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 messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE et N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO de rentrer dans leurs fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe 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 de messieurs N'ZI YAO FRANCOIS et N'ZI KOUAKOU MICHEL, mesdemoiselles N'ZI ADJOUA HELENE et N'ZI AHOUE LEA SERELLE et madame KONAN N'GUESSAN, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO ;

Les y dit cependant partiellement fondés ;

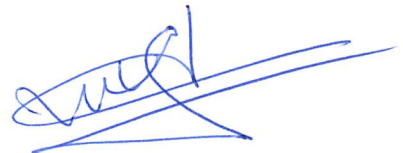
Condamne monsieur OBIECHINA PAUL à leur payer la somme de deux cent vingt mille (220.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à novembre 2018, soit 04 mois à raison de 55.000 FCFA le loyer mensuel ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 21 FEB 2019
REGISTRE A.J Vol... 45... F° 16
N° 329... Bord... 124.1... 02
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
