

30000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2380/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE Du 25/07/2018

Affaire :

Madame HOUPHOUET BOIGNY MONIQUE

(Me TIDOU SANOGO)

C/

Monsieur OUATTARA BRAHIMA

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame HOUPHOUET BOIGNY Monique;

L'y dit bien fondée;

Condamne monsieur OUATTARA BRAHIMA à lui payer la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés d'avril à juillet 2018, à raison de 50.000F CFA le loyer mensuel;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA BRAHIMA des lieux loués 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;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE**, **EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA**, Assesseurs ;

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

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

Madame HOUPHOUET BOIGNY MONIQUE, née le 1^{er} janvier 1937 à Yamoussoukro, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan cocody, Tel : 59 27 87 15 / 08 32 95 71;

Laquelle fait élection de domicile en l'Étude de maître TIDOU SANOGO, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur OUATTARA BRAHIMA, coiffeur, locataire du magasin M8 appartement à la requérante, Tel : 07 978 993 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT N'GUESSAN OLGA et renvoyée pour être mise en délibéré au 18 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N°972/2018 ; A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;



30 1478
Com n-1120

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 13 juin 2018, madame HOUPHOUET BOIGNY Monique a fait servir assignation à monsieur OUATTARA BRAHIMA d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 27 juin 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur ;

-Ordonner l'expulsion de ce dernier des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef;

-Le condamner à lui payer la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA au titre des arriérés de loyer;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

-Condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame HOUPHOUET BOIGNY Monique expose qu'elle a donné en location à monsieur OUATTARA BRAHIMA, un magasin sis dans la commune d'Abobo Dokui au Lot N° 380 Ilot 30, moyennant un loyer mensuel de 200.000F CFA ;

Elle ajoute que cependant, le défendeur reste lui devoir la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA représentant 04 mois de loyers échus et impayés allant de mars à juin 2018 ;

C'est pourquoi, elle a saisi le tribunal de céans aux fins sus indiquées ;

Monsieur OUATTARA BRAHIMA 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 OUATTARA BRAHIMA a été assignée 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 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, la demanderesse sollicite que le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur, ordonne son expulsion 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 de deux cent mille francs (200.000 F) CFA à titre d'arriérés de loyers;

Les demandes de résiliation de bail et d'expulsion du défendeur étant indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame HOUPHOUET BOIGNY Monique a été introduite dans les formes et délai légaux;
Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement de loyers

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA représentant 04 mois de loyers échus et impayés allant de mars à juin 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, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier, que monsieur OUATTARA BRAHIMA a manqué à son obligation de paiement des loyers de sorte qu'il est resté devoir au demandeur 04 mois de loyers échus et impayés allant de mars à juin 2018, d'un montant de deux cent mille francs (200.000 F) CFA, à raison de cinquante mille francs (50.000 F) CFA le loyer mensuel;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame HOUPHOUET BOIGNY Monique bien fondé et de condamner monsieur OUATTARA BRAHIMA à lui payer ce montant;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

La demanderesse sollicite 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 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 jugé que monsieur OUATTARA BRAHIMA reste redevable de la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés de mars à juin 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée en date du 24 mai 2018 par la demanderesse, 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 OUATTARA BRAHIMA des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Madame HOUPHOUET BOIGNY Monique sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

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 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 autres cas présentant un caractère d'extrême urgence» ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de jouir de ses loyers qui représentent pour elle un caractère alimentaire, au vu de sa date de naissance indiquée sur l'acte d'assignation à savoir le 1^{er} janvier 1937 ;

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

Sur les dépens

Monsieur OUATTARA BRAHIMA 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 madame HOUPHOUET BOIGNY Monique;

L'y dit bien fondée;

Condamne monsieur OUATTARA BRAHIMA à lui payer la somme de deux cent mille francs (200.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés d'avril à juillet 2018, à raison de 50.000F CFA le loyer mensuel;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA BRAHIMA des lieux loués 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 le défendeur 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. /.





D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol... 55 F° 77
N° 1691 Bord... 101

REÇU : Dix huit mille francs

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

