

Appel 1307 du 12/12/18

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2462/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE DU
Du 31/10/2018

Madame ATTIE Soraya

C/

Monsieur CISSE Souleymane

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame
ATTIE SORAYA ;

L'y dit cependant partiellement fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

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

Déboute madame ATTIE Soraya du
surplus de sa demande;

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

Condamne monsieur CISSE
SOULEYMANE aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE
2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège dudit
Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs
DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

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

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

Monsieur ATTIE SORAYA, Commerçante de nationalité
libanaise, domiciliée à Abidjan Cocody 2 Plateaux,
Téléphone : 07-68-81-52 ;

Demanderesse;

part ;

Et ;

Monsieur CISSE SOULEYMANE, Majeur, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Abidjan-Adjamé ;

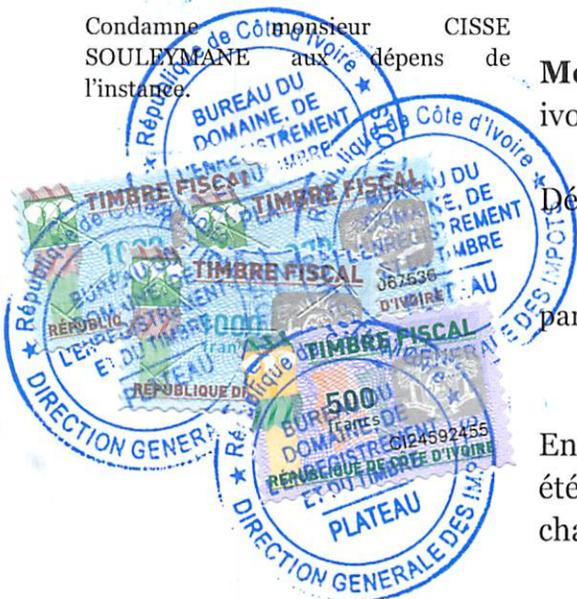
Défendeur;

part ;

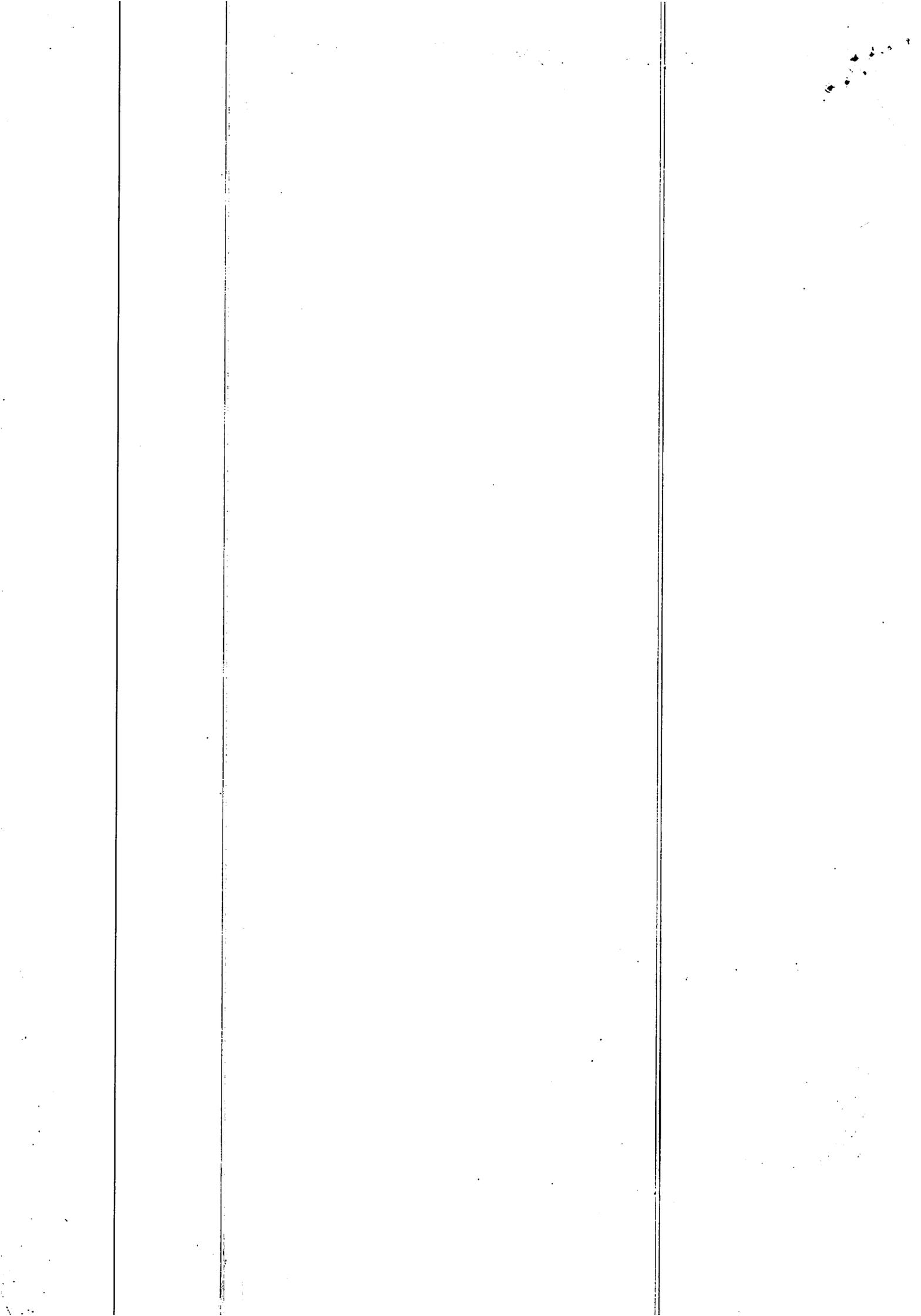
Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 juin 2018, l'affaire a
été appelée et renvoyée au 04 juillet 2018 devant la 3^e
chambre pour attribution;

D'une

D'autre



061217 cm ATTIE
052123 cm



A cette date, une instruction a été ordonnée et confiée au juge ZUNON, et à la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré ;

A cette date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 31 octobre 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 22 juin 2018, madame ATTIE SORAYA a fait servir assignation à monsieur CISSE SOULEYMANE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 29 juin 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée;

-condamner monsieur CISSE SOULEYMANE à lui payer la somme de deux millions soixante-cinq mille francs (2.065.000 F) CFA, soit un million sept cent mille francs (1.700.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de février 2017 à juin 2018, cent soixante-dix mille francs (170.000 F) CFA et quarante-cinq mille francs (45.000 F)CFA au titre des droits de recette et émoluments et cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA, représentant le cout de l'acte d'assignation en date du 22 juin 2018;

-constater la résiliation du contrat de bail les liant;

-ordonner l'expulsion de monsieur CISSE SOULEYMANE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame ATTIE SORAYA expose qu'elle a conclu avec monsieur CISSE SOULEYMANE un contrat de bail à usage professionnel, portant sur son local sis à Adjamé Black Market, boulevard Nanguy Abrogoua, moyennant un loyer mensuel

1
2
3
4
5

de cent mille francs (100.000 F) CFA;

Elle ajoute que cependant, depuis le mois de février 2017, monsieur CISSE SOULEYMANE ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'il reste lui devoir, la somme d'un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de février 2017 à juin 2018;

Elle explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 03 avril 2018, ce preneur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur, son expulsion des lieux loués et sa condamnation à lui payer la somme de deux millions soixante-cinq mille francs (2.065.000 F) CFA, soit un million sept cent mille francs (1.700.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés pour la période sus indiquée, cent soixante-dix mille francs (170.000 F) CFA au titre des droits de recette, quarante-cinq mille francs (45.000F)CFA représentant les émoluments de l'Huissier de justice et cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA, au titre du coût de l'acte de l'assignation en date du 22 juin 2018;

En réplique, le défendeur fait valoir qu'il occupe le local de madame ATTIE SORAYA, suivant un contrat conclu en février 2011 ;

Il ajoute que lors de son entrée dans le local, il lui a versé la somme de trois millions cinq cent mille francs (3.500.000 F)CFA au titre du pas de porte, et il a été convenu qu'à la fin du bail, il pouvait le céder au preneur de son choix à qui il pouvait exiger le versement d'un pas de porte;

Il fait observer toutefois qu'en dépit de ses réclamations, la demanderesse ne lui a délivré ni contrat écrit, ni reçus pour attester du paiement du pas de porte ;

Il soutient que contrairement aux prétentions de la demanderesse, il n'a jamais refusé de payer ses loyers et que c'est elle qui, depuis le mois de février 2017, refuse de les recevoir ;

Il affirme être disposé à lui verser les arriérés de loyers réclamés ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur CISSE SOULEYMANE a été assigné à sa personne;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

10

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique N°2016-1110 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 la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur, son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de deux millions soixante-cinq mille francs (2.065.000 F) CFA ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame ATTIE SORAYA a été introduite dans les formes et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur CISSE SOULEYMANE à lui payer la somme de deux millions soixante-cinq mille (2.065.000) francs CFA, soit, un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à juin 2018 et trois cent soixante-cinq mille francs (365.000 F) CFA, au titre des dépens ;

Le défendeur prétend qu'il ne s'est jamais opposé au paiement des loyers et que c'est madame ATTIE SORAYA qui refuse de les recevoir ;

L'article 1315 du code civil dispose que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

En application de ce texte de loi, il incombe à madame ATTIE SORAYA qui prétend que le défendeur lui doit des arriérés de

11

loyer d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces produites par madame ATTIE SORAYA pour justifier l'inexécution par le défendeur de ses obligations contractuelles , notamment, les reçus n° 71/B, 140/B, 200/B, 278/B, 347/B, 413/B, 481/B, 549/B, 617/B, 685/B, 753/B, 821/B, 889/B, 008/C, 76/C, 145/C, 215/C et 285/C, d'un montant de cent mille francs (100.000 F)CFA chacun, établis au nom de monsieur CISSE Souleymane que celui-ci a payé la somme d'un million huit cent mille francs (1.800.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de février 2017 à juillet 2018 ;

Il s'en induit que les loyers réclamés par la demanderesse ont été payés par le défendeur, de sorte que celui-ci ne reste plus lui devoir au titre des loyers pour la période réclamée ;

En outre, le montant qu'elle demande au titre des droits de recette, des émoluments et du coût de l'acte d'assignation constituent les dépens et ne lui sont pas dues, conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame ATTIE SORAYA, mal fondé et de l'en débouter;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

Madame ATTIE SORAYA sollicite 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 n'a pas respecté son obligation de payer les loyers et reste lui devoir des arriérés de loyer de février 2017 à juin 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.

10
11
12
13
14

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, suivant exploit du 22 juin 2018, la demanderesse a mis en demeure le défendeur de s'acquitter de ses loyers des mois de février 2017 à juin 2018, dans un délai d'un mois au risque de saisir le tribunal en vue de la résiliation du bail et le cas échéant son expulsion du local qu'il occupe ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier, notamment, les déclarations en date du 17 juillet 2018, de monsieur CISSE SOULEYMANE, défendeur à l'instance, qu'à cette date, soit trois mois après avoir reçu la mise en demeure, il ne s'était pas acquitté des loyers réclamés d'une part, et d'autre part, il ne rapporte pas la preuve de l'offre réelle qu'il prétend avoir fait à la demanderesse pour recevoir les loyers de la période réclamée et qu'elle a refusée ;

Il s'ensuit qu'il n'a pas exécuté son obligation de payer les arriérés de loyers dans le délai d'un mois à lui imparti dans la mise en demeure ;

Or, il résulte de l'analyse de l'article 133 de l'Acte Uniforme précité que le non-paiement des loyers réclamés dans ledit délai entraîne la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local qu'il occupe ;

Dans ces conditions, à défaut pour monsieur CISSE SOULEYMANE de rapporter la preuve que le paiement des loyers est intervenu dans le délai d'un mois après la signification à sa personne de la mise en demeure, et au regard de la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat de bail en son article 24, il convient de dire la demande de madame ATTIE SORAYA bien fondée, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur CISSE SOULEYMANE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse 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

10
11
12
13
14

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 madame ATTIE Soraya de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise;

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 madame ATTIE SORAYA ;

L'y dit cependant partiellement fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

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

Déboute madame ATTIE Soraya du surplus de sa demande;

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

Condamne monsieur CISSE SOULEYMANE 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. /.



NE 00 28 27 66

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 29 NOV 2018

REGISTRE A. J. Vol. F°

N° 1916 Bord 638 06

REÇU : Dix huit mille francs

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



