

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N° 2573/2018

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 Du 31/10/2018

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 :

Affaire :

Monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'AQUIN

Contre

Monsieur SIABA HERVE

**DECISION
 DE DEFAULT**

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;

Déclare recevable sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur SIABA HERVE à lui payer la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à octobre 2018, soit 22 mois ;

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

Condamne le défendeur aux dépens.

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

Monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'ACQUIN, né le 28/11/1982 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Gendarme, demeurant à Yopougon, téléphone : 03-84-28-81 ;

Demandeur;

D'une

part ;

Et ;

Monsieur SIABA HERVE, né le 26-12-1972 à Danané, de nationalité ivoirienne, Commerçant, locataire domicilié à Abidjan Yopougon Niangon-Adjamé ;

Défendeur;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 18 juillet 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 03 octobre 2018 pour toutes les parties;

ou 0718 Ann Wes 1





A cette date d'audience, la cause a été renvoyée au 17 octobre 2018 cette fois pour le défendeur;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2018 ;

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

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 26 Juin 2018 suivi d'un avenir d'audience du 04 juillet 2018, monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'AQUIN a fait servir assignation à monsieur SIABA HERVE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 11 juillet 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

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

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

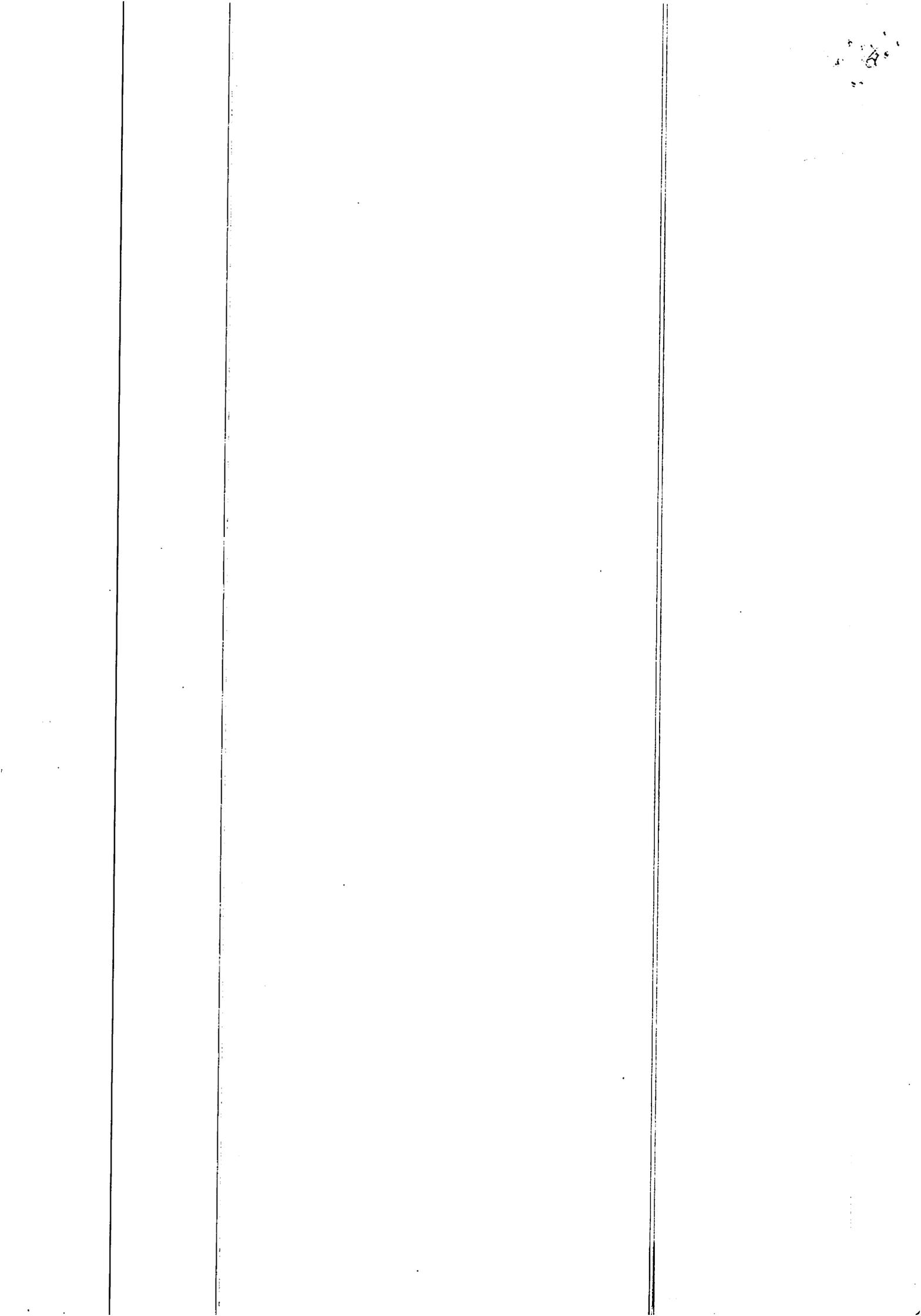
-condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

En application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la procédure a été renvoyée à la demande des parties, devant le tribunal céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'AQUIN expose que, suivant contrat de bail verbal, il a donné en location à usage professionnel, à monsieur SIABA HERVE, son terrain formant le lot N°19796 ilot 64 du lotissement de Yopougon Niangon Adjamé, sur lequel, il a installé un maquis dénommé "BOULEVARD DES STARS", moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA ;

Il ajoute toutefois que, depuis le mois de janvier 2017 à juin 2018, soit 18 mois, ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les



clauses et conditions du bail à lui adressée par exploit d'huissier en date du 06 avril 2018, ce dernier ne s'est pas exécuté ;

Il fait savoir que bien plus, il a fermé le local et reste introuvable ;

A l'audience du 03 octobre 2018, monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'AQUIN a sollicité la résiliation du contrat de bail, l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe et sa condamnation à lui payer la somme de quatre millions deux cent mille (4.200.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à septembre 2018, soit 21 mois ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion qu'il soulève d'office pour défaut de mise en demeure préalable;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SIABA HERVE n'a pas été assigné à personne, n'a ni comparu ni conclu;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

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 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 la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de quatre millions deux cent mille (4.200.000) francs au titre des arriérés de loyers;

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

Sur la recevabilité de l'action

10

Sur la recevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à monsieur SIABA HERVE et son expulsion du lieu qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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 résulte de ces dispositions que la résiliation du bail commercial est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, le tribunal constate à la lecture de la mise en demeure datée du 06 avril 2018 qu'elle contient la mention suivante : « *lui déclarant que faute par lui de satisfaire à la présente et ultime mise en demeure dans le délai d'un mois sus visé, le requérant entend poursuivre la résiliation du bail conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général* » ;

Il ressort de l'analyse de ladite pièce qu'elle ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne et de tout occupant de son chef;

Handwritten marks or scribbles in the top right corner.

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Il y a lieu en conséquence de déclarer nulle la mise en demeure susvisée ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur LOES ESSOH OSWOALD irrecevable pour défaut de mise en demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur LOES ESSOH OSWOALD a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur LOES ESSOH OSWOALD sollicite la condamnation de monsieur SIABA HERVE à lui payer la somme de quatre millions deux cent mille (4.200.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à septembre 2018 ;

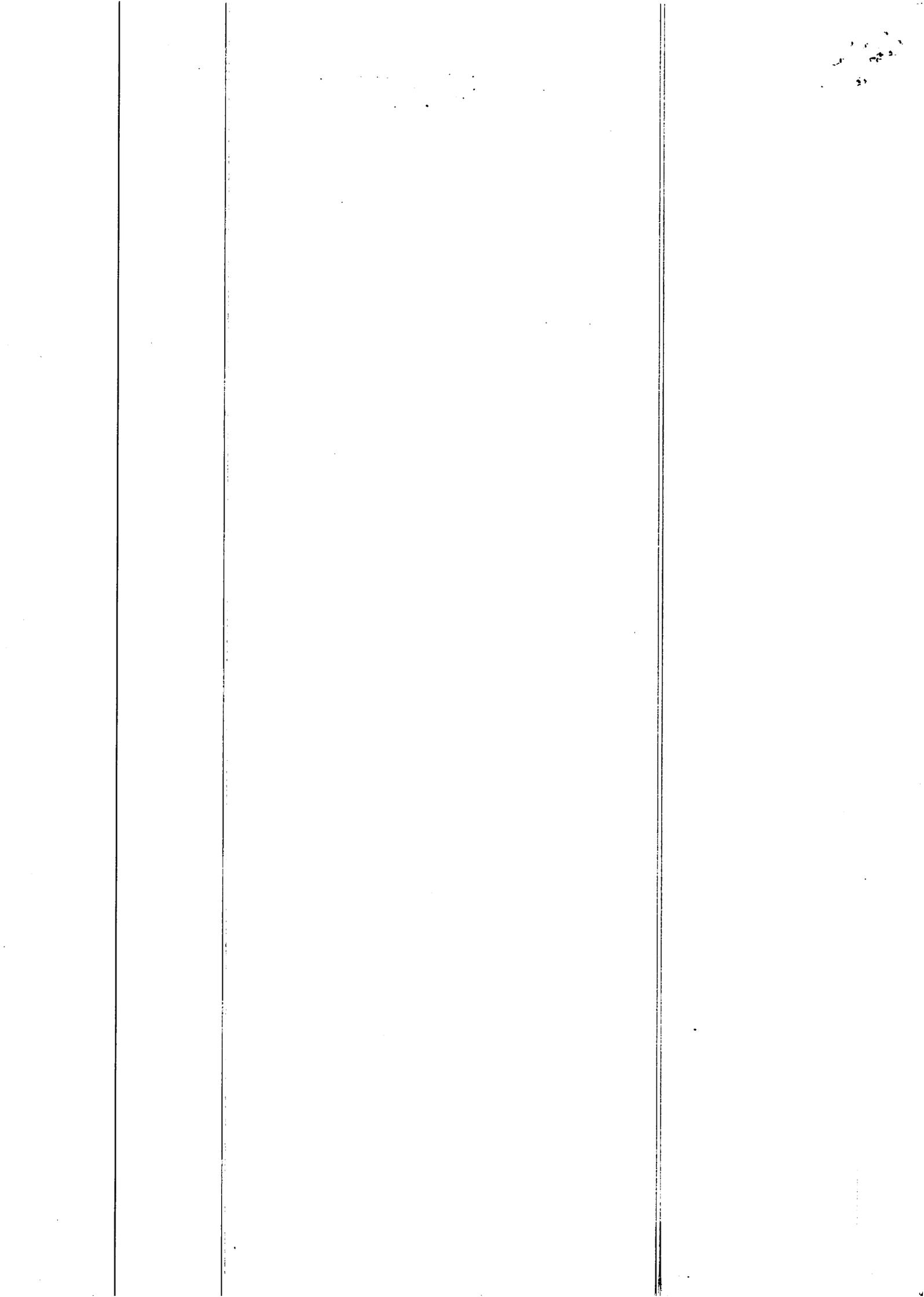
L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

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 ressort de l'analyse des pièces du dossier que monsieur SIABA HERVE a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de quatre millions deux cent mille (4.200.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à septembre 2018, soit 21 mois ;

OT



Monsieur LOES ESSOH OSWOALD ayant demandé les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, s'ajoute la somme de deux cent mille (200.000) francs CFA correspondant aux loyers du mois d'octobre 2018 ;

Le demandeur ne rapportant pas la preuve qu'il s'est libéré du montant réclamé, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur LOES ESSOH OSWOALD bien fondé et de condamner monsieur SIABA HERVE à lui payer la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à octobre 2018, soit 22 mois ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur 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 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 monsieur LOES ESSOH OSWOALD de rentrer en possession de ses fonds;

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

Sur les dépens

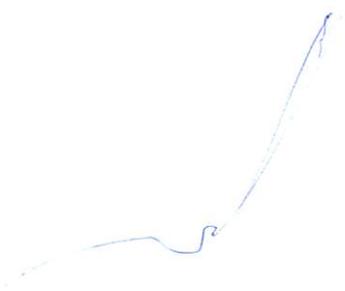
Le défendeur succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable la demande en résiliation de bail et en

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.



expulsion de monsieur LOES ESSOH OSWOALD D'AQUIN pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur SIABA HERVE à lui payer la somme de quatre millions quatre cent mille (4.400.000) francs, correspondant aux loyers de janvier 2017 à octobre 2018, soit 22 mois ;

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

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. /.

2112118
B



[Signature]

[Signature] 66000

$1,5\% \times 4.400.000 = 66.000$

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 26 DEC 2018
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
DEBET : *soixante six mille francs*

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

[Signature]

