

30000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1858/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 27/06/2018

Affaire :

Monsieur LANCINE MAMADOU
DOSSO

C/

Monsieur KONAN KOUAME
EPIPHANE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion initiée par monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable l'action en paiement de loyers de ce dernier;

L'y dit bien fondé;

Condamne monsieur KONAN KOUAME Epiphane à payer à monsieur LANCINE million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés de d'avril 2017 à mai 2018, à raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;
Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 27 Juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Messieurs ABOUT OLGA N'GUESSAN, TRAORE née KOUAO MARTHE, KOUAKOU KOUADIO LAMBERT, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO, né le 10 Avril 1965 à Semien / Facobly, fils de Lanciné Dosso et de Moussogbè Dosso, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à paris de passage à Abidjan précisément à Abobo Gare, Tel : 59 84 38 75 / 43 49 15 23;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KONAN KOUAME EPIPHANE, né le 07 Janvier 1983 à Yamoussoukro, de nationalité ivoirienne, Informaticien et locataire demeurant chez le locataire à Abobo-Gare;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 05 Mai 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 23 Mai 2018 pour attribution à la 3^{ème} chambre;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge TANO AYA épouse DIAPRONON ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°779/2018 ; La cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 Juin 2018 pour être mise en délibéré ;

A cette date la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 Juin 2018 ;

130319 cm l...



Advenue cette date le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï 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 08 mai 2018, monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO a fait servir assignation à monsieur KONAN KOUAME Epiphane d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 17 mai 2018, aux fins d'entendre:

- Déclarer son action recevable et bien fondée;
- Condamner monsieur KONAN KOUAME Epiphane à lui payer la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO expose qu'il a donné à bail au défendeur, son local à usage commercial, moyennant un loyer mensuel de 75.000 F CFA;

Il ajoute que cependant, faute de payer les loyers, ce locataire reste lui devoir la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA correspondant à 14 loyers échus et impayés allant d'avril 2017 à mai 2018 ;

Il explique qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 22 février 2018, ce preneur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, il a saisi le tribunal aux fins sus indiquées ;

Monsieur KONAN KOUAME Epiphane n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

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 d'expulsion qu'il soulève ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KONAN KOUAME Epiphane a eu connaissance de la procédure tel que cela ressort du visa de sa secrétaire sur l'acte d'assignation;

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 la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ainsi que la condamnation de ce dernier à lui payer la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés;

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

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'action en résiliation de bail et en expulsion

Monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO prétendant que le défendeur, locataire de local qu'il lui a loué pour l'exercice de son activité commerciale, ne paie pas le loyer convenu, sollicite que le tribunal prononce la résiliation du contrat de bail les liant et ordonne l'expulsion de celui-ci des lieux loués 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, l'analyse de l'exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail du 22 février 2018, révèle que ledit exploit ne contient pas la mention d'information du 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 saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef ;

Le tribunal constate que sur ledit acte il est seulement indiqué au preneur que s'il ne s'exécute pas dans le délai imparti, i sera contraint « par tous les moyens prévus et voies de droit » ;

Une telle indication, ne fait pas ressortir la mention selon laquelle la juridiction compétente sera saisie, prescrite à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie à monsieur KONAN KOUAME Epiphane est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la présente action en résiliation de bail et en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable, alors que cette exigence est une condition préalable impérative, prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en

résiliation et expulsion ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par le demandeur, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Sur l'action en paiement d'arriérés de loyers

L'action en paiement de monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement de loyers

Le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés;

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 KONAN KOUAME Epiphane a manqué à son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'il reste devoir à son bailleur la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA au titre des arriérés de loyers d'avril 2017 à mai 2018, soit 14 mois ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur LANCINE MAMADOU DOSSO bien fondé et de condamner monsieur KONAN KOUAME Epiphane à lui payer la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés;

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 **LANCINE MAMADOU DOSSO** de rentrer dans 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

Monsieur **KONAN KOUAME Epiphane** succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion initiée par monsieur **LANCINE MAMADOU DOSSO** pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable l'action en paiement de loyers de ce dernier;

L'y dit bien fondé;

Condamne monsieur **KONAN KOUAME Epiphane** à payer à monsieur

LANCINE MAMADOU DOSSO la somme d'un million cinquante mille francs (1.050.000F) CFA à titre de loyers échus et impayés de d'avril 2017 à mai 2018, à raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel; Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;
Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

141121



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **18 DEC 2018**
REGISTRE A. J Vol..... F°.....
N°..... Bord.....

REÇU : GRATIS

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