

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2018/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur N'KE Achie

(Cabinet Coulibaly Soungalo)

C/

Monsieur TIEMELE JOEL

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 12 Avril 2019 ;

En conséquence, déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur N'KE ACHIE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur N'KE ACHIE ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur TIEMELE JOEL à lui payer la somme de cent trente-cinq mille (135.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de Janvier à Mars 2019 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JUILLET
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du dix-sept juillet deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président ;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs EMERUWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier ;

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

Monsieur N'KE Achie, né le 1^{er} Janvier 1952 à Yakassemé, de nationalité ivoirienne, comptable, domicilié à Yopougon Niangon Sud, 07-81-63-22 ;

Lequel, pour les présentes et leurs suites fait élection de domicile au **Cabinet Coulibaly Soungalo**, Cabinet d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 21, Plateau Indénié, Rue Toussaint Louverture, derrière la Polyclinique Indénié, Immeuble N'GALIEMA RESORT CLUB, Rez-de-chaussée, Porte À 02, 04 BP 2192 Abidjan 04, Téléphone : 20-22-73-54, Fax : 20-22-72-33, E-mail : soung.coul@aviso.ci ;

Demandeur ;

D'une part ;

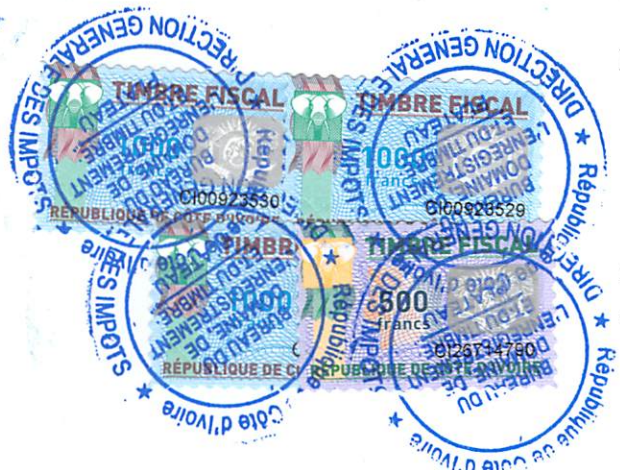
Et ;

Monsieur TIEMELE JOEL, Majeur, de nationalité ivoirienne, locataire chez le requérant, Cellulaire : 07-74-60-38, en sa demeure ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 mai 2019, la cause a été appelée et renvoyée au 05 juin 2019 pour le défendeur ;



A la date du 05 juin 2019, le dossier a été de nouveau renvoyé au 12 juin 2019 pour le défendeur ;

A la date du 12 juin 2019, la cause a été renvoyée au 19 juin 2019 pour le demandeur ;

A cette dernière date du 19 juin 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la teneur 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 24 Mai 2019, monsieur N'KE ACHIE a fait servir assignation à monsieur TIEMELE JOEL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 Mai 2019, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de monsieur TIEMELE JOEL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de 135.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période Janvier à Mars 2019 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur N'KE ACHIE expose que suivant contrat de bail verbal, il a donné en location à usage professionnel à monsieur TIEMELE JOEL, son lot N°1383 îlot 86 sis à Yopougon Niangon Sud Zone Est moyennant un loyer mensuel de 45.000 F CFA ;

Il indique que le défendeur ne respecte pas les clauses et conditions du bail en ce sens que d'une part, il a changé la nature du contrat de bail les liant, celui-ci habitant le local loué avec sa famille et d'autre part, il ne s'acquitte pas régulièrement des loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 135.000 F CFA représentant trois (03) mois

de loyers de la période de Janvier à Mars 2019 ;

Il souligne que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il lui a servi, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée sans suite ;

Il prétend que le non-paiement des loyers et la modification de la nature du bail sont des motifs légitimes de résiliation dudit bail ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties, l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe et sa condamnation à lui payer la somme de 135.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période sus indiquée ;

En réplique, monsieur TIEMELE JOEL, bien que reconnaissant habiter le local loué avec sa famille prétend qu'il a été autorisé par le demandeur avant de faire venir sa famille ;

Par ailleurs, il fait valoir qu'il a cessé de payer le loyer suite au refus de monsieur N'KE ACHIE de lui restituer sa caution ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur TIEMELE JOEL a fait valoir ses moyens de défense ;

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 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 » ;

cf

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur TIEMELE JOEL du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, et de le condamner à lui payer la somme de 135.000 FCFA au titre des arriérés de loyer ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion

Monsieur N'KE ACHIE sollicite la résiliation du contrat de bail liant au défendeur et son expulsion des lieux loués pour violation des clauses et conditions du bail ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et

cf

conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 12 Avril 2019 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, dans le cas où monsieur TIEMELE JOEL ne s'exécute pas, dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que cette mise en demeure est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyer

La demande en paiement de loyer a été initiée selon les forme et délai prescrits ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur N'KE ACHIE sollicite la condamnation de monsieur TIEMELE JOEL à lui payer la somme de 135.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de Janvier à Mars 2019 ;

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 constant à l'analyse des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également acquis aux débats que monsieur TIEMELE JOEL a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 135.000 FCFA au titre des arriérés de loyer de la période de Janvier à Mars 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a donc lieu de dire ce chef de demande de monsieur N'KE ACHIE bien fondé et de condamner monsieur TIEMELE JOEL à lui payer la somme de 135.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de Janvier à Mars 2019 ; encore et surtout que le défendeur reconnaît avoir cessé de payer les loyers ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 N'KE ACHIE de rentrer en possession de ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 12 Avril 2019 ;

En conséquence, déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur N'KE ACHIE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur N'KE ACHIE ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur TIEMELE JOEL à lui payer la somme de cent trente-cinq mille (135.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de Janvier à Mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies 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. /.

6 06/10/2019



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 08 OCT 2019
REGISTRE A, J Vol... 115 F°... 054
N° 1547 Bord 581, 054
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
