

30 00
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0354/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE DU
28/03/2018

MONSIEUR DIARRASSOUBA
BRAHIMA

(SCPA BOUAFFON -GOGO)

CONTRE

MONSIEUR ATANDA
MOUSTAPHA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle du défendeur au profit du Juge de l'urgence de ce siège ;

Déclare recevable, l'action de monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du bail commercial le liant au défendeur ;

Ordonne l'expulsion de monsieur ATANDA MOUSTAPHA des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne le défendeur à payer à monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA, la somme de sept cent vingt mille (720.000) francs CFA au titre de ses loyers échus et impayés des mois d'avril à novembre 2017 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne le défendeur aux entiers dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 MARS 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 28 MARS 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

MONSIEUR DIARRASSOUBA BRAHIMA, né le 25/12/1976, à BOLONA, commerçant, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Korhogo ;

Lequel a élu domicile en la SCPA BOUAFFON-GOGO, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant, cocody Angré Oscars, résidence BLESSONNY, 20 BP 637 Abidjan 20, téléphone 22 42 39 27 ;

Demandeur ;

D'une Part

ET

MONSIEUR ATANDA MOUSTAPHA, majeur, de nationalité Ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan Treichville, 01 BP 6755 Abidjan 01 ;

Défendeur;

D'autre Part ;

Enrôlée pour l'audience du 31/01/2018, l'affaire a été appelée;



Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 07/03/2018 ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°0285/2018;

A l'audience du 07/03/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 28/03/2018;

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

Par exploit en date du 20 janvier 2018, monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA, pour lequel domicile est élu pour les présentes à la SCPA BOUAFFON –GOGO & associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à monsieur ATANDA MOUSTAPHA d'avoir à comparaître le mercredi 31 janvier 2018 par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties, ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef, le condamner au paiement de la somme de sept cent vingt mille(720.000) francs à titre de loyers échus et impayés des mois d'avril à novembre 2017 ;

Au soutien de son action, il expose pour l'essentiel que le 5 novembre 2014, il a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec monsieur ATANDA Moustapha portant sur un local objet du lot n° 766 îlot n°73 du lotissement d'Akouédo extension sud-est situé à Abidjan Cocody moyennant un loyer mensuel de quatre-vingt-dix mille (90.000) francs CFA ;

Il indique que depuis le mois d'avril 2017, le preneur ne s'acquitte plus régulièrement du loyer de sorte qu'il reste lui devoir la somme de sept cent vingt mille (720.000) francs

CFA au titre des loyers échus et impayés des mois d'avril, juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2017 ;

Il fait savoir que la mise en demeure servie au défendeur par exploit d'huissier en date du 08 novembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est demeurée infructueuse ;

En application des articles 112 et 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qu'il cite, il sollicite de la juridiction de céans faire droit à sa demande ;

En réplique, le défendeur fait observer qu'il s'est toujours acquitté régulièrement de ses obligations locatives en payant les loyers jusqu'à ce que courant avril 2017, surviennent ses difficultés financières dues à la mévente de ses marchandises, ce, pendant huit (08) mois ;

Il argue que le bailleur refuse toutes propositions amiables de paiement échelonné de sa dette de loyers, alors qu'étant de bonne foi, il a effectué un paiement de cent trente-cinq mille (135.000) francs CFA sur la somme réclamée au titre des arriérés de loyers le 05 décembre 2017 ainsi qu'un autre le 05 janvier 2018, paiement qu'il effectuera jusqu'apurement de sa dette de loyers réclamée ;

Pour ces motifs, il sollicite , en application de l'article 39 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution, un délai de grâce pour payer le reste de sa dette de loyers en réglant au bailleur en plus du loyer mensuel échu, la somme de quarante-cinq mille (45.000) francs par mois soit cent trente-cinq mille (135.000) francs comme ci-dessus spécifié jusqu'apurement de sa dette ;

Rétorquant aux écritures en réplique du défendeur, monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA soulève l'incompétence de la juridiction de céans à connaître de la demande reconventionnelle du défendeur consistant à lui accorder un délai de grâce fondée sur l'article 39 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution en ce que cette demande relève de la compétence du juge de l'urgence en

application de l'article 49 du même Acte Uniforme visé ci-dessus ;

Dans ses dernières écritures en réplique, le défendeur insiste sur la compétence de la juridiction de céans à connaître de sa demande en délai de grâce fondée sur l'article 39 de l'Acte Uniforme susvisé en précisant que l'article 49 du même Acte Uniforme qui définit la compétence du juge de l'exécution, prévoit que « la juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le Président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le Magistrat délégué par lui... » ;

Pour lui, cette disposition ne concerne que les exécutions forcées ou les mesures conservatoires, alors qu'en l'espèce sa demande reconventionnelle en délai de grâce ne concerne pas ces deux matières encore et surtout que pour lui, il s'agit de réclamation d'arriérés de loyers ;

Il en déduit que l'article 49 ne saurait s'appliquer en l'espèce et la juridiction de céans est compétente pour en connaître ;

Il ajoute en outre que l'article 39 de l'acte Uniforme visé ci-devant n'ayant pas précisé la juridiction compétente à statuer sur une demande de délai de grâce et spécifié les dettes concernées, toute dette y compris les dettes de loyers comme c'est le cas en l'espèce peuvent relever de toute juridiction compétent y compris de la juridiction du fond ; surtout que sa demande, n'est qu'une demande incidente formulée au cours de l'action initiée par le demandeur ;

Il conclut pour ces motifs à la compétence de la juridiction de céans à connaître de sa demande reconventionnelle en délai de grâce ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné en sa personne ;

En outre, il a conclu ;
Il convient de statuer par jugement contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, le demandeur sollicite du tribunal prononcer la résiliation du bail liant les parties, ordonner l'expulsion de la défenderesse des locaux donnés à bail qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et le condamner au paiement de la somme de sept cent vingt mille(720.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Le taux du litige étant en partie indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

SUR LA COMPETENCE DELA JURIDICTION DE CEANS A CONNAITRE DE LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Monsieur ATANDA Moustapha sollicite de la juridiction de céans lui accorder un délai de grâce sur le fondement de l'article 39 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution pour payer sa dette de loyers à l'égard du demandeur ;

Le demandeur soulève l'incompétence de la juridiction de céans à connaître de cette demande, sur la base de l'article 49 du même Acte Uniforme ;

Aux termes de l'article 49 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et

des Voies d'Exécution, « la juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le Président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le Magistrat délégué par lui... » ;

Il résulte des dispositions de cet article qu'il s'applique aux mesures d'exécution forcée ou aux mesures conservatoires offertes à un créancier impayé en vue du recouvrement ou d'avoir sûreté et garantie du recouvrement de sa créance ;

Et la matière des délais de grâce qui s'inscrit dans celles énumérées à l'article 49 suscitée, ne peut relever de la compétence des juridictions de fond ;

Il convient par conséquent de décliner la compétence de la juridiction de céans à connaître de la demande reconventionnelle de monsieur ATANDA Moustapha au profit du juge de l'exécution de la juridiction de céans ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action principale de monsieur DIRASSOUBA Brahima ayant été introduite conformément à la loi ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA sollicite la résiliation des contrats de bail à usage professionnel le liant au défendeur et son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de son biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement des arriérés de loyers ;

Aux termes de l'article 133 alinéas 1, 2 et 3 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le preneur et 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 et 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 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 bailleur et de tout occupant de son chef ;

Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus visé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation, dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi une mise en demeure préalablement à l'exercice ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est imposée par juridiction sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière, c'est-à-dire contenir les mentions exigées par l'article 133 cité ci-dessus

En l'espèce, Il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier que monsieur ATANDA MOUTAPHA a loué son local au défendeur suivant un bail à usage professionnel ;

Celui-ci ne payant pas régulièrement les loyers lui restent devoir des arriérés de loyers ;

Une mise en demeure régulière lui a été servie 08 novembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'acte qui est demeurée infructueuse ;

Les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme suscitée étant réunies en l'espèce, il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail liant le demandeur à monsieur ATANDA MOUSTAPHA puis ordonner en conséquence son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de leur chef ;

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS ECHUS ET IMPAYES

Monsieur DIARRASSOUBA Brahima sollicite du Tribunal céans, condamner ATANDA MOUSTAPHA, a lui payer la somme de sept cent vingt mille (720.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois d'avril à novembre 2017 ;

Aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, « 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 légal dûment mandaté ;

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique ;

Il ressort de ce texte que par le bail, le preneur qui jouit des lieux, s'oblige principalement à versé au bailleur un loyer ;

Il doit être par conséquent condamné à payer les arriérés des loyers lorsqu'il ne rapporte la preuve avoir satisfait à cette obligation ;

En l'espèce, monsieur ATANDA MOUSTAPHA, le locataire de monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA, reconnaît devoir les loyers échus et impayés que son bailleur lui réclame ;

Il justifie cette situation par le fait qu'il connaît des difficultés financières à cause de la mévente de ses marchandises ;

Il doit être, par conséquent, condamné à payer au bailleur le montant des arriérés de loyers qu'il lui réclame, à savoir la

somme de sept cent vingt mille (720.000) francs CFA correspondant aux loyers de d'avril à novembre 2017 ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

Le demandeur sollicite en application de l'article 146 du code de procédure civile commerciale et administrative, l'exécution provisoire de la décision eu égard au préjudice financier qu'il subit chaque jour par le maintien du preneur dans les lieux et du fait du non-paiement de ce dernier des loyers ;

En l'espèce, la juridiction de céans ayant prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du preneur des lieux loués, il urge pour le bailleur de reprendre ses locaux et recouvrer sa créance de loyers pour mettre un terme au préjudice qu'il subit ;

Il sied 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 ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle du défendeur au profit du Juge de l'urgence de ce siège ;

Déclare recevable, l'action de monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du bail commercial le liant au défendeur ;

Ordonne l'expulsion de monsieur ATANDA MOUSTAPHA des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne le défendeur à payer à monsieur DIARRASSOUBA BRAHIMA, la somme de sept cent vingt mille(720.000) francs CFA au titre de ses loyers échus et

impayés des mois d'avril à novembre 2017 ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
Condamne le défendeur aux entiers dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N° 00282700

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 AVR. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 33
N° 695 Bord. 23166
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

