REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COURS D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNACE DE REFERE
Du 07/11/2017

RG N°3641/17

KOUROUMA MAMADY

Contre

MASSOEBI PEPIN FLORENT

.....

DECSION

.....

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur KOUROUMA MAMADY ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du bail à usage professionnel le liant à monsieur MASSOEBI Pépin Florent ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de monsieur MASSOEBI Pépin Florent des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 7 NOVEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept ;
Et le sept novembre ;

Nous, **N'DRI AMON PAULINE**, Vice-Président déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 13 octobre 2017, Monsieur KOUROUMA MAMADY a fait servir assignation à monsieur MASSOEBI Pépin Florent, d'avoir à comparaitre par devant la juridiction des référés du Tribunat de Commerce d'Abidjan, à effet de voir constater la résiliation du contrat de bail en application de l'article 24 dudit contrat liant les parties puis ordonner l'expulsion de monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT des lieux, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

A l'appui de son action, monsieur KOUROUMA MAMADY explique par le canal de son conseil qu'il a conclu un contrat de bail à usage professionnel d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, portant sur un magasin situé au II plateaux Djomi lot 696 ilot 68 avec monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT moyennant un loyer mensuel de 65 000 F CFA payable d'avance chaque premier du mois ;

Il ajoute que ledit contrat de bail a prévu en son article 23 une clause résolutoire ;

Il fait savoir que depuis le mois de mai 2017, jusqu'à ce jour, le preneur ne paye pas les loyers ; de sorte qu'il lui reste devoir la somme de quatre cent vingt-neuf mille

04 12 17

(429 000) francs CFA représentant six (6) mois de loyers échus et impayés ; augmentés des pénalités de retard ;

Il indique qu'en dépit des multiples démarches entreprises en vue d'amener le preneur à respecter ses obligations de payer les arriérés de loyers, il ne s'est pas exécuté ;

Il fait savoir que le 20 juin 2017, il lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail les liant en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général qui est demeurée sans effet ;

Conformément au même article 133 de l'Acte Uniforme susvisé, il sollicite de la juridiction de céans, constater la résiliation du bail liant les parties en vertu de l'article 23 dudit bail puis ordonner l'expulsion du preneur des lieux, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT soulève par le biais de son conseil, l'irrecevabilité de l'action du bailleur motif pris de ce que la mise en demeure à lui servie n'a pas indiqué expressément la juridiction compétente ;

Il en déduit qu'à défaut de l'avoir indiquée, l'exploit de mise en demeure est nul et l'action du bailleur est irrecevable ;

Subsidiairement au fond, monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT plaide le débouté du bailleur parce que mal fondé en sa demande ;

Il fait valoir à cet effet qu'en vertu de l'article 1247 du code civil, les dettes de loyer son quérables et non portables, de sorte qu'il appartient au bailleur créancier des loyers échus et impayés de se déplacer chez le preneur pour recevoir paiement desdits loyers ;

Il fait observer que le bailleur refuse de s'y rendre, toute chose qui selon lui, justifie les arriérés de loyers ;

Il fait remarquer qu'aucune stipulation du contrat de bail ne fait obligation au preneur de porter le loyer au bailleur, et contrairement aux prétentions du bailleur ; et la mise en demeure ne crée pas de nouvelles règles en matière de paiement de loyers ;
IL indique que dès la signification de la mise en demeure, il a indiqué au bailleur qu'il tient toujours les loyers dont s'agit à sa disposition et qu'il peut passer à tout moment les récupérer contre remise de reçu, mais il ne s'est pas exécuté ;
Il en déduit que dans ces conditions le bailleur ne peut pas lui reprocher d'avoir violé les clauses et conditions du bail en ne payant pas les loyers échus pour solliciter la résiliation du bail et son expulsion des lieux ;

Il conclut, en conséquence, au débouté du bailleur parce que mal fondé en son action ;

Dans ses dernières notes de plaidoiries, le bailleur fait savoir que le preneur fait une mauvais lecture de l'article 133 de l'AUDCG en soutenant que la mise en demeure est nulle pour n'avoir pas indiqué expressément la juridiction compétente ; alors que ledit texte n'a pas prescrit une telle exigence ;

Il en déduit que son action est recevable pour avoir été introduite dans le respect de l'article 133 de l'AUDCG ;

Subsidiairement au fond, il relève que s'il est vrai que les dettes sont quérables, il n'en demeure pas moins que celles-ci deviennent portables dès lors que la mise en demeure est servie ; parce que par la mise en demeure, le bailleur enjoint le preneur d'accomplir un acte positif celui de payer les loyers entre ses mains ;

Il fait remarquer en outre que le preneur ne fait pas la preuve qu'il a refusé de recevoir paiement des loyers ;

En outre, il soutient qu'en vertu de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; réciproquement celui qui se prétend être libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Il articule qu'en l'espèce, le preneur ne rapportant pas la preuve du paiement des loyers échus et impayés et le fait qui a produit l'extinction de son obligation de payer lesdits loyers, la juridiction de céans constatera la résiliation du bail liant les parties et ordonnera l'expulsion du preneur des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Des motifs

En forme

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont fait valoir leurs moyens et prétentions ;
Il y a lieu de rendre une décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT a soulevé l'irrecevabilité de l'action de son bailleur pour nullité de la mise en demeure en ce qu'elle n'a pas indiqué expressément la juridiction compétente ;

L'article 133 de l'AUDCG n'a pas prescrit cette exigence pour rendre valable la mise en demeure, d'autant plus que le mot " expressément" n'est pas contenu dans ledit article ;

Dès lors, il appert de l'examen de l'exploit de mise en demeure produit au dossier qu'elle est régulière pour avoir été établie conformément à l'article 133 de l'AUDCG ;

En conséquence l'action du bailleur a été initiée dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la résiliation et l'expulsion du preneur

Il résulte des pièces et productions du dossier que monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT doit six (6) mois de loyers échus et impayés à son bailleur ;

Mais celui-ci justifie ces arriérés de loyers par le refus du bailleur de se rendre chez lui pour recevoir lesdits loyers contre reçus en vertu du principe selon lequel les dettes sont quérables et non portable ;

Toutefois, même si les dettes sont quérables et non portables, il n'en demeure pas moins que le preneur qui détient les loyers échus et impayés pendant six(6) mois, peut les consigner entre les mains d'un séquestre pour attester de sa bonne foi et du refus du bailleur de recevoir lesdits loyers et de s'être par ce moyen libéré de sa dette de loyer ;

Faute pour le preneur d'avoir rapporté la preuve de paiement des arriérés de loyers, il viole les clauses et conditions du contrat de bail le liant à monsieur KOUROUMA MAMADY ;

Dès lors, en application de l'article 133 alinéas 4 de l'AUDCG qui dispose que 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 une mise en demeure visée au alinéas précédents et de l'article 24 du contrat de bail liant les parties qui stipule qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou déchéance ou

d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat de bail sera résilié de plein droit... ;

Il convient de constater la résiliation du bail liant les parties ; et ordonner l'expulsion de monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
IL sied de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs

Statuant publiquement contradictoirement, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

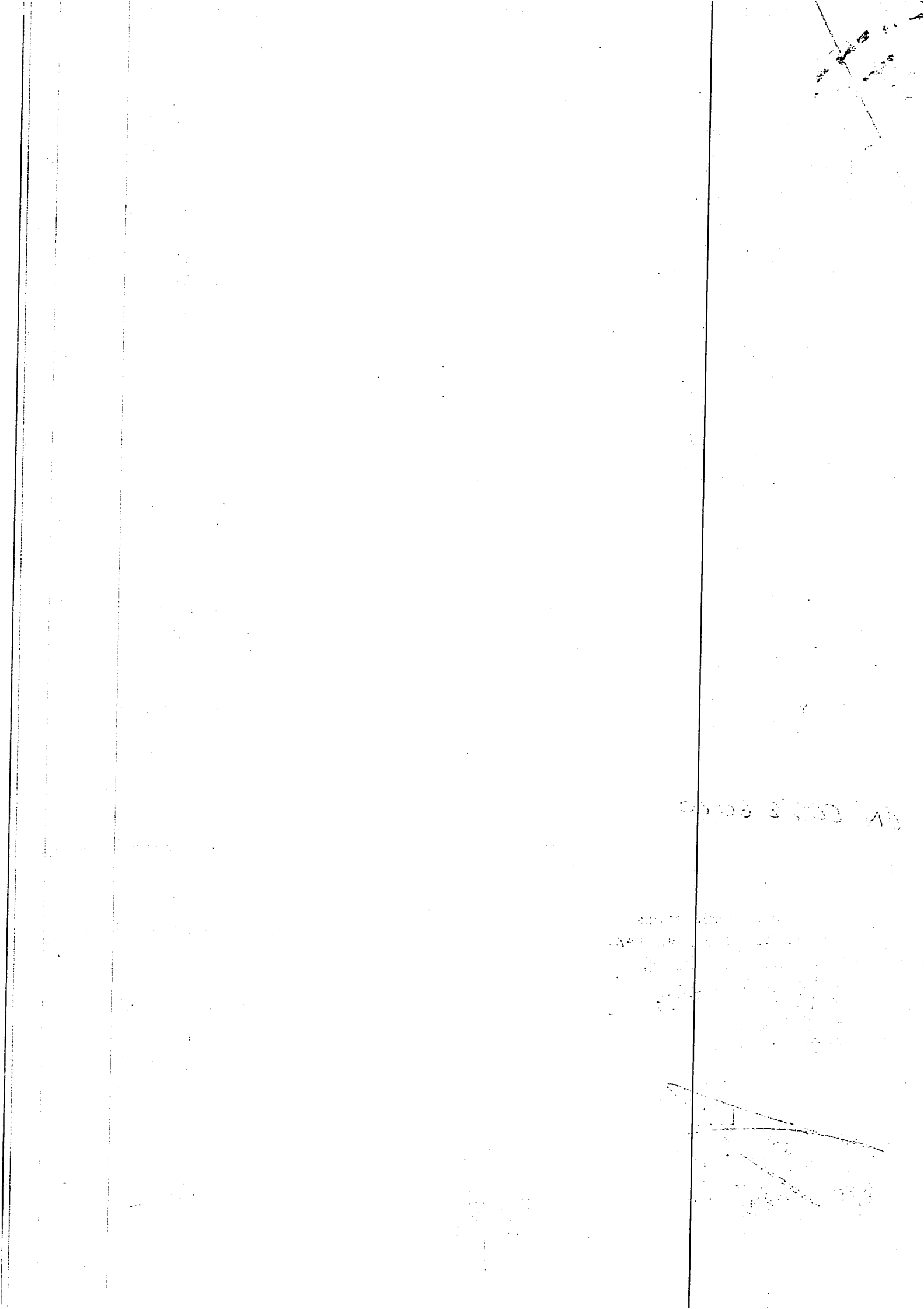
En la forme

Déclarons recevable l'action de monsieur KOUROUMA MAMADY ;

Au fond

L'y disons bien fondé ;
Constatons la résiliation du bail à usage professionnel le liant à monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT ;
Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Condamnons monsieur MASSOEBI PEPIN FLORENT aux dépens.
Ainsi fait jugé, et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

QN° 00286020

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 NOV. 2017
REGISTRE A.J. Vol 44 Fo 98
N°2105 Bord 597/13
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre