

APPEL 497 du 270417

3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4424/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU
24/01/2018

Affaire :

MONSIEUR MAHILLET YOLAND ANGE
(Maître DIDIER OYOUROU)

C/

MONSIEUR GODI AKA SIMPLICE dit ANGELO

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare monsieur MAHILLET YOLAND ANGE recevable en son action ;
L'y dit bien fondé ;
Prononce la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ;
Ordonne l'expulsion de monsieur GODI AKA SIMPLICE des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;
Le condamne à payer à monsieur MAHILLET YOLAND ANGE, la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne, en outre, le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 24 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier ;

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

MONSIEUR MAHILLET YOLAND ANGE, né le 05 avril 1952 à grand-Lahou, enseignant de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Riviera Bingerville, téléphone : 07 93 21 43 ;

Pour qui domicile est élu en l'étude de maître Didier OYOUROU, Avocat à la cour, y demeurant Abidjan Cocody Corniche, route du lycée technique, résidence EECI, immeuble BIA Nord, 6^e étage, 04 BP 3027 Abidjan 04, téléphones : 22 44 24 55/ 78 96 35 22, fax : 22 44 24 62 ;

Demandeur;

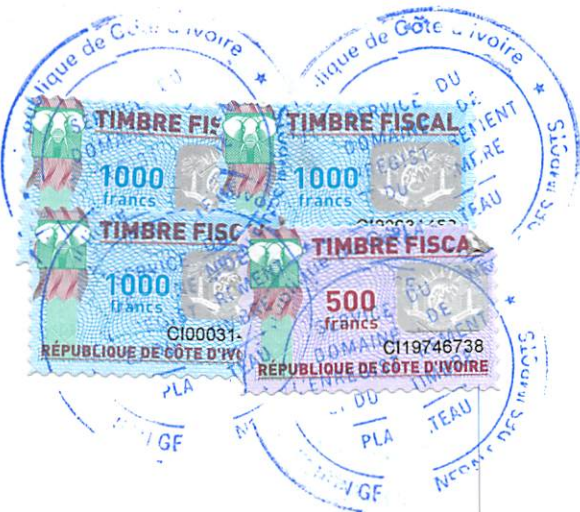
d'une part,

Et

MONSIEUR GODI AKA SIMPLICE dit ANGELO, né le 22 décembre 1971 à Divo, inspecteur commercial exerçant au centre de gestion intégré (ex- SONATT), sis au boulevard Latrille, de nationalité ivoirienne, BP 384 Bingerville, téléphones : 07 52 97 09/ 01 52 26 40, domicilié à Bingerville ;

Défendeur;

d'autre part,



210317
Cmme n. oyous
1

Enrôlée pour l'audience du 20 décembre 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 27 décembre 2017 pour comparution du défendeur;

A l'audience du 27 décembre 2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 janvier 2018 ;

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

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 11 décembre 2017, monsieur MAHILLET Yoland Ange ayant pour conseil Maître DIDIER OYUROU, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à monsieur GODI AKA SIMPLICE DIT Angelo d'avoir à comparaître le mercredi 20 décembre 2017 par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail qui les lie, ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef, ordonner le paiement de la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs à titre de loyers échus et l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de son action, il expose qu'il a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec monsieur GODI AKA SIMPLICE courant novembre 2015 portant sur un espace semi bâti équipé situé à Woody Akouedo Palmeraie Zone ATCI, sur lequel le preneur y exploite un restaurant moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA payable d'avance tous les 5 du mois en cours ;

Faute d'avoir payé les mois de juin, juillet, août et septembre 2017 le défendeur lui restait devoir la somme de six –cent mille (600.000) francs CFA ;

Il indique qu'une mise en demeure lui a été servie le 29 septembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée infructueuse ;

Entre temps, ajoute-t-il, les loyers des mois de d'octobre, novembre et décembre 2017 ont couru de sorte que désormais, les arriérés de loyers s'élèvent à la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA ;

Il souligne que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave au fil du temps ;

C'est la raison pour laquelle il sollicite du Tribunal de céans, prononcer la résiliation du bail liant les parties, ordonner l'expulsion de monsieur GODI AKA SIMPLICE des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ; le condamner à lui payer les loyers la somme de un million cinquante mille(1.050.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés puis ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Le défendeur n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assignés en sa personne ;
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, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; et le condamner au paiement de la somme de un million cinquante

mille(1.050.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;
puis ordonner l'exécution de la décision à intervenir ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi ;
Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur MAHILLET YOLAND ANGE sollicite la résiliation du contrat 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 s'inférant des pièces et productions du dossier que monsieur MAHILLET YOLAND ANGE a loué un espace semi bâti au défendeur suivant un bail à usage professionnel ;

Celui-ci ne payant pas régulièrement les loyers lui reste devoir la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Une mise en demeure régulière a été servie 29 septembre 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 suscité étant réunies en l'espèce, il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail liant le demandeur à monsieur GODI AKA SIMPLICE 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 MAHILLET YOLAND ANGE sollicite du Tribunal de céans condamner son locataire, monsieur GODINAKA

SIMPLICE à lui payer la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA au titre de ses arriérés de loyers ;

L'article 112 alinéa 1 l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, dispose que, « en conséquence 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 à peine de résiliation ;

Il ressort de la lecture combinée de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le locataire à payer les loyers en contrepartie de la jouissance des lieux ;

En l'espèce, il est avéré que le défendeur bien que jouissant des lieux loués, n'honore pas ses obligations locatives de sorte qu'il doit au bailleur les sommes par lui réclamées à titre de loyers échus et impayés ;

Le défendeur ne conteste pas devoir ces sommes au titre des arriérés de loyers ;

IL convient de le condamner à payer à monsieur MAHILLET YOLAND ANGE lesdites sommes ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Monsieur MAHILLET YOLAND ANGE sollicite l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

En l'espèce, il justifie qu'il y a extrême urgence à récupérer son local sur lequel se maintient le défendeur alors qu'il ne paye pas les loyers ;

IL convient 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 monsieur MAHILLET YOLAND ANGE recevable en son action;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ;

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

Le condamne à payer à monsieur MAHILLET YOLAND ANGE, la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne, en outre, 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.

N: 00 28 2681

$25\% \times 1050.000 = 26.250$

ENREGISTRE AU PLATEAU

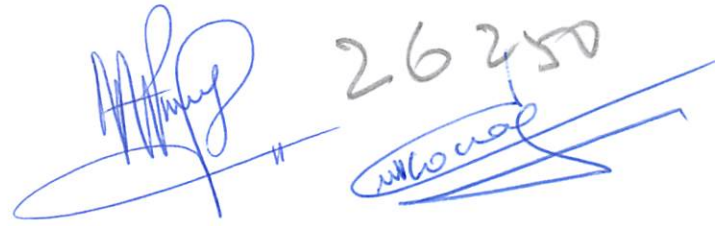
Le 27 FEV. 2018

REGISTRE A.J. Vol. 114 F° 16

v° 335 Bord. 122 / 101

REÇU : Vingt six mille deux cent cinquante frs

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



26250