

30000
NB

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

COUR D'APPEL DE COMMERCE

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1647/2018

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/06/2018

Monsieur ZUNON JOEL, **Madame TRAORE née KOUAO Marthe**, **Messieurs DOUKA Christophe et KOUAKOU Kouadjo Lambert**, Assesseurs ;

Affaire :

- 1- **Madame ASSEKE YAPOBI ASSITA Josiane**
- 2- **Monsieur YAO Manuelle Stéphane MILIKE**
- 3- **Monsieur KOUROUMA MAMADI Franck Arnaud**

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

C/

Madame ASSEKE YAPOBI ASSITA JOSIANE, née le 13 01 1981 à Marcory, acte de naissance N° 48 du 21 01 1981 du centre d'état civil de Marcory, téléphone : 08 95 77 20;

MONSIEUR ZIADE JOE

Monsieur YAO Manuelle Stéphane MILIKE, né en 1990 à Marcory, acte de naissance N° 3195 du 25 09 1990, du centre d'état de Marcory ;

DECISION
CONTRADICTOIRE

Monsieur KOUROUMA MAMADI Franck Arnaud, né vers 1983 à Abengourou, acte de naissance N°1437 du 30 05 1983 du centre d'état d'Abengourou ;

Déclare l'action de madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Tous représentés par **DAME ASSEKE YAPOBI ASSITA JOSIANE** ;

Condamne monsieur ZIADE Joe à lui payer la somme de huit millions (8.000.000) de francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés des mois de Septembre 2017 à Avril 2018 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Monsieur ZIADE JOE, majeur, de nationalité libanaise, locataire chez le requérant, occupant un local à usage commercial ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de monsieur ZIADE Joe de l'immeuble sis à Marcory zone 4 qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Défenderesse;

d'autre part,

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours;

Enrôlée pour l'audience publique du 16 mai 2018, l'affaire a été appelée;

Met les dépens à sa charge.

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée au 06 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

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



08 08 18 cm 1
ASSEKE

731/2018 ;

A l'audience du 06 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 20 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Oùï 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 du 26 Avril 2018, madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane agissant pour son propre compte et représentant messieurs YAO Manuelle Stéphane Milike et KOUROUMA Mamadi Franck Arnaud a fait assigner monsieur ZIADE Joe à comparaitre par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Constaté la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur et ordonner l'expulsion de ce dernier de l'immeuble qu'il occupe tant de sa personne de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celui-ci à lui payer la somme de 6.400.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés des mois de Septembre 2017 au mois d'Avril 2018 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;
- Condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, ASSEKE Yapobi Josiane expose qu'elle a donné à bail à monsieur ZIADE Joe un immeuble à sis dans la commune de Marcory Zone 4, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 800.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle affirme que dans l'intervalle des mois de Septembre 2017 à Avril 2018, ce dernier n'a pas acquitté ses loyers, de sorte qu'il lui reste devoir à ce jour la somme de 6.400.000 FCFA ;

Pour le recouvrement de cette somme d'argent, elle indique lui avoir adressé le 15 Janvier 2018, une mise en demeure d'avoir à payer ses loyers, restée sans suite :

La demanderesse prétend, que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant au

défendeur ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Elle entend également voir ce dernier condamné à lui payer la somme de 6.400.000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Par la suite, lors de la mise en état, madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane a sollicité la condamnation de monsieur ZIADE Joe à leur payer les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ZIADE Joe ayant été assigné à sa personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Sur le taux de ressort

Aux termes des dispositions 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 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 » ;*

En l'espèce, il résulte des énonciations de l'acte d'assignation du 26 Avril 2018 par lequel la juridiction de céans est saisie, que les demandeurs sollicitent entre autres, la résiliation du bail le liant à monsieur ZIADE Joe, ainsi que son expulsion de l'immeuble loué ;

Une telle demande, ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite dans les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers

Madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane agissant pour son propre compte et représentant messieurs YAO Manuelle Stéphane Milike et KOUROUMA Mamadi Franck Arnaud sollicite la condamnation de monsieur ZIADE Joe à leur payer la somme de 6.400.000 FCFA, correspondant aux mois de loyers échus et impayés ayant couvert la période des mois de Septembre 2017 à Avril 2018, outre les loyers à

échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

Aux termes de l'article 1112 de l'acte uniforme portant sur le 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 dûment mandaté.*

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

A cela, l'article 1315 alinéa 1er du code civil ajoute que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*»

A l'analyse combinée de ces dispositions légales, il s'infère qu'en matière de bail à usage professionnel, le preneur est tenu de payer au bailleur, les loyers aux termes convenus ;

Néanmoins, il appartient au bailleur de rapporter la preuve de la créance dont il poursuit le recouvrement ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations du contrat du 08 janvier 2016 conclu par les parties, que madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane a donné en location à monsieur ZIADE Joe, un immeuble sis à Marcory, moyennant paiement par celui-ci de la somme de 800.000 FCFA, au titre du loyer mensuel ;

Il n'est pas contesté qu'à ce jour, monsieur ZIADE Joe est redevable envers sa bailleuse, de la somme de 6.400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés des mois de Septembre 2017 à Avril 2018 ;

A cette somme d'argent, il y a lieu d'ajouter les loyers échus jusqu'au prononcé du présent jugement, en l'occurrence, ceux correspondant aux mois de Mai et Juin 2017, soit la somme de 1.600.000 francs CFA ;

Dès lors, la créance de madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane et des autres défendeurs, tous ayants droit s'élève à la somme de 8.000.000 FCFA ;

Aussi, il y a lieu de déclarer bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant monsieur ZIADE Joe à lui payer ladite somme d'argent, au titre des arriérés ayant couvert les mois de Septembre 2017 à Juin 2018 ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur ZIADE Joe, ainsi que l'expulsion de celui de l'immeuble loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses

biens, que de tout occupant de son chef ;

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

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. »

Suivant ce texte de loi, il s'infère que toutes les fois où le preneur n'acquittera pas ses loyers aux termes convenus, le bailleur pourra obtenir en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que l'expulsion de ce dernier des lieux loués ;

En l'espèce, il a été jugé ci-dessus qu'en dépit de la mise en demeure à lui adressé le 15 Janvier 2018, monsieur ZIADE Joe ne s'est pas acquitté de ses loyers jusqu'à ce jour ;

Ce faisant, celui-ci n'a pas respecté les clauses et conditions du contrat de bail, notamment, celles tenant au paiement du loyer ;

De la sorte, madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane est bien fondée à solliciter la rupture de leur relation contractuelle ;

En conséquence, il s'impose, en application de l'article 133 précité et de la clause 14 de leur contrat de bail, de constater la résiliation dudit bail et d'ordonner l'expulsion de monsieur ZIADE Joe de l'immeuble loué, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout

occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

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 succombant a été jugée responsable ;*

4°) *dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

Il résulte de ce texte de loi, que lors de son office, le juge peut en cas d'extrême urgence et à la demande du titulaire de l'action, ordonner l'exécution provisoire de son jugement ;

En l'espèce, il a été jugé ci-dessus que depuis le mois de Septembre 2017, monsieur ZIADE Joe a cessé de payer les loyers à dame ASSEKE Yapobi Josiane ;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce que celle-ci recouvre sa créance de loyers à hauteur de 8.000.000 F CFA ;

Dès lors, le jugement à intervenir doit être assorti de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Monsieur ZIADE Joe succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de madame ASSEKE Yapobi Assita Josiane recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne monsieur ZIADE Joe à lui payer la somme de huit millions

(8.000.000) de francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés des mois de Septembre 2017 à Avril 2018 ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de monsieur ZIADE Joe de l'immeuble sis à Marcory zone 4 qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

120 000

N 100 91 39 97

1,5% = 8000 000 = 120 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 AOUT 2018

REGISTRE A.J. - Vol. 44 F. 52

N° 1315 Bord 455 92

REÇU : cent vingt mille francs

Le Chef du Domaine de "Enregistrement et du Timbre"