REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1495/2018

JUGEMENT Contradictoire du 16/05/2018

Affaire :

MONSIEUR DOSSO OUAMBOUROU

C/

Madame HORTANCE CAMARA

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action monsieur DOSSO Ouambourou recevable;

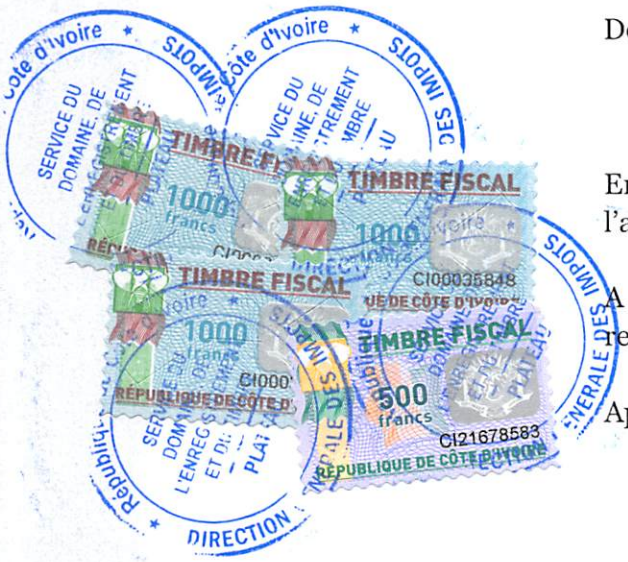
L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à madame Hortance CAMARA, relativement au local sis à Yopougon Maroc ;

En conséquence, prononçons l'expulsion de cette dernière dudit local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de madame Hortance CAMARA



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 16 mai deux mille dix-huit, tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président ;

Messieurs, ZUNON JOEL, N'GUESSAN K.EUGENE, COULIBALY ADAMA ET AKA GNOUMON Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KOUAKOU FLORAND**, Greffier ;

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

Monsieur DOSSO OUAMBOUROU, né le 08/06/1952 à SIANA/SEGUELA, fils de DOSSO NOMBO et de DOSSO MAHIDJA, de nationalité ivoirienne, enseignent à la retraite et propriétaire immobilier à Yopougon Maroc, domicilié à Yopougon SICOGI, CEL : 07 37 03 56 ;
Lequel pour les présentes fait élection de domicile en sa propre demeure en ladite ville ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et

Madame HORTANCE CAMARA, Majeure, coiffeuse, locataire dans un magasin sis à Yopougon Maroc appartenant au requérant, Cél : 48 28 08 18, en son domicile tout autre lieu ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlé le 17 avril 2018 pour l'audience du mercredi 18 avril 2018, l'affaire a été appelée ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2018 ;

Après délibérations, le Tribunal a rendu la décision ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au 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 du 09 Avril 2018, monsieur DOSSO OUAMBOUROU a fait assigner madame Hortance CAMARA à comparaitre le 18 Avril 2018 par-devant la juridiction de céans, aux fins de voir :

- Ordonner la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, ainsi que l'expulsion de celle-ci des lieux loués, ce, pour non-paiement des loyers ;

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 130.000 francs CFA, à titre d'arriérés de loyers ;

- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur DOSSO OUAMBOUROU expose qu'il a donné en location à madame Hortance CAMARA un local à usage professionnel sis à Yopougon Maroc, moyennant paiement par-celle-ci de la somme de 50.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Il soutient que sa locataire lui est redevable de la somme de 130.000 francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Février et Mars 2018, puis d'un autre mois de loyer partiellement acquitté ;

Afin de recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure le 15 Février 2018, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, ce, en vain ;

C'est pour cette raison, qu'il sollicite la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 130.000 francs CFA, la résiliation du contrat de bail en cause, ainsi que l'expulsion de madame Hortance CAMARA du local loué, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Madame Hortance CAMARA, assignée à sa personne, n'a

H

pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame Hortance CAMARA ayant eu connaissance de la procédure pour avoir été assignée à sa personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Sur le taux du 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, suivant les énonciations de l'acte d'assignation du 09 Avril 2018 par lequel la juridiction de céans se trouve à ce jour saisie, monsieur DOSSO Ouambuorou sollicite d'une part, la résiliation du contrat de bail le liant à madame Hortance CAMARA et l'expulsion de celle-ci du local loué et d'autre part, la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 130.000 francs CFA ;

La demande en résiliation et expulsion 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 suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en paiement

H

Monsieur DOSSO Ouambourou, sollicite la condamnation de la madame Hortance CAMARA à lui payer la somme de 130.000 francs CFA, à titre d'arriérés de loyers ;

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 prouver la créance dont il poursuit le recouvrement ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que monsieur DOSSO Ouambourou a donné en location à madame Hortance CAMARA, un local sis à Yopougon, moyennant paiement de la somme de 50.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est acquis aux débats, que suivant exploit du 15 Février 2018, monsieur DOSSO Ouambourou a mis en demeure madame Hortance CAMARA d'avoir à lui payer la somme de 130 .000 francs CFA, représentant les loyers échus et impayés de Février et Mars 2018, ainsi qu'un autre mois de loyer acquitté en partie ;

Il en découle, que la créance dont monsieur DOSSO Ouambourou poursuit le recouvrement est justifiée ;

Par conséquent, il y a lieu de le déclarer bien fondé en sa demande et d'y faire droit, en condamnant madame Hortance CAMARA à lui payer la somme de 130.000 francs CFA au titre des arriérés de loyers sus indiqués;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Monsieur DOSSO Ouambourou sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à madame Hortance CAMARA, ainsi que l'expulsion de celle-ci de l'immeuble loué qu'elle 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 elle adressé le 15 Février 2018, madame Hortance CAMARA ne s'est pas acquitté de ses loyers jusqu'à ce jour ;

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

De la sorte, monsieur DOSSO Ouambourou est bien fondé à solliciter la rupture de leur relation contractuelle ;

En conséquence, il s'impose, en application de l'article 133 précité de prononcer la résiliation dudit bail et d'ordonner l'expulsion de madame Hortance CAMARA de l'immeuble loué, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur DOSSO Oumabourou sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, pour extrême urgence ;

Suivant l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire peut être ordonnée pour tout ou partie, dans une situation d'extrême ;

En l'espèce, il est acquis aux débats, que monsieur DOSSO Ouambourou a mis en location son immeuble au profit de Madame Hortance CAMARA, sans que cette dernière ne lui en paye les loyers ;

Une telle situation caractérise à suffisance, l'extrême urgence qu'il y a, à recouvrer la créance en cause ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Madame Hortance CAMARA succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

dp

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare monsieur DOSSO Ouambourou recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à madame Hortance CAMARA, relativement au local sis à Yopougon Maroc ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de cette dernière dudit local qu'elle 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 la charge de madame Hortance CAMARA.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°00 28 27 31

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 30 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 00 F° 60
N° 1260 Bord. 435 / 38
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre