

Appel 938 en 2018

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 MARS 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 21 mars 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4487/2017

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 21/03/2018

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;

Affaire :

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

Monsieur DAVID MARC ALAIN (Maître KOUADJO FRANCOIS)

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

C/

Monsieur DAVID MARC ALAIN, né le 31 Août 1963 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Informaticien, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4 C, Rue Flemming ;

Monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT

DECISION CONTRADICTOIRE

Ayant pour conseil, Maître KOUADJO François, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Angle Avenue Chardy Rue Lecoeur Immeuble Chardy Rez-de-chaussée ; 01 BP 3701 Abidjan 01, Tél : 20-21-41-93/ Fax : 20-21-58-68 / 0732-20-90 ;

Vu le jugement avant dire droit RG N°4487/2017 du 21/02/2017 ;

Demandeur;

Déclare messieurs DAVID MARC ALAIN et WAOUNWA ZITA ROBERT recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle;

d'une part,

Dit monsieur DAVID MARC ALAIN partiellement fondé ;

Et

Condamne monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT à lui payer la somme de onze millions deux cent cinquante mille (11.250.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers couvrant la période de juillet 2015 à décembre 2017 ;

Monsieur WAOUNWA Zita Robert, né le 30 décembre 1978 à M'Bato, opérateur économique, demeurant à Marcory Zone 4C, Rue Flemming ;

Défendeur;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

d'autre part,

Ordonne l'expulsion de monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le déboute du surplus de ses demandes ;

Dit monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Par jugement avant dire droit du 21 février 2018, le tribunal a invité le demandeur à produire au dossier l'exploit de mise en demeure du 10 mars 2017 servi au défendeur, et renvoyé la cause et les parties à l'audience publique du 28 février 2018.



19/03/18 copy n° 12/2018

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 mars 2018 ;

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu le jugement avant dire droit RG N°4487/2017 du 21/02/2017 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal de céans, a par jugement avant dire droit RG N°4487/2017 du 21 février 2017, invité le demandeur à produire au dossier l'exploit de mise en demeure du 10 mars 2017 servi au défendeur, renvoyé la cause et les parties à l'audience du 28 février 2018 à cet effet puis réservé les dépens ; En exécution de ladite mesure, le demandeur a fourni le document sollicité au dossier tandis que le défendeur a produit un exploit de protestation à ladite mise en demeure ;

Suivant demandes additionnelles, le demandeur a sollicité outre ses précédentes prétentions, la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA pour modification substantielle de son local sans son accord ;

SUR CE

En la forme

Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été initiées conformément à la loi ; il y a lieu de les déclarer recevables ;

Au fond

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT à lui payer la somme de treize millions cent vingt-cinq mille (13.125.000) FCFA au titre de ses loyers impayés couvrant la période de juillet 2015 à décembre 2017;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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* »;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : « *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.* » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu, dès lors que la preuve de leur résiliation ou de leur annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par le défendeur ;

Par ailleurs, depuis le mois de juillet 2015, le défendeur ne fournit pas la preuve qu'il s'est acquitté de ses obligations de paiement des loyers, se contentant de justifier cette inexécution par le fait que le bailleur aurait perçu directement les loyers de ses sous-locataires ;

Au surplus, le bailleur conteste sérieusement cet argument et soutient qu'il ne l'a jamais autorisé à procéder à une quelconque sous-location ;

Le tribunal constate toutefois que du mois de juillet 2015 à décembre 2017, il s'est écoulé trente (30) mois et non trente-cinq (35) mois pour lesquels le demandeur réclame des arriérés de loyers;

Il s'ensuit que les loyers effectivement dus de juillet 2015 à décembre 2017 à raison de 375.000 FCFA le mois, s'élèvent à 11.250.000 FCFA ;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que le défendeur reste devoir la somme totale de onze millions deux cent cinquante mille (11.250.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de le condamner à payer ladite somme au demandeur;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur

Le demandeur sollicite la résiliation du bail les liant et l'expulsion du défendeur, des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef au motif qu'il reste lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscite dispose : « *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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que le défendeur reste redevable de la somme de onze millions deux cent cinquante mille (11.250.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers couvrant la période de juillet 2015 à décembre 2017 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée le 10 mars 2017 par le demandeur, il ne s'est pas exécuté;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts de 5.000.000 FCFA

Le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts

aux motifs que celui-ci aurait entrepris des travaux, lesquels ont considérablement transformé la configuration initiale de ses locaux ;

Il est constant que non seulement le demandeur ne fournit aucune description des prétendus travaux réalisés mais il ne fait pas la preuve que lesdits travaux lui ont causé un préjudice par une éventuelle dépréciation du local originel ;

Il s'ensuit que cette demande n'est pas fondée de sorte qu'il sied de la rejeter ;

Sur la demande reconventionnelle en paiement de 65.000.000 FCFA pour trouble de jouissance

Le défendeur sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 65.000.000 FCFA au titre des travaux de réhabilitation du local et pour trouble de jouissance du bien loué ;

Il est constant que le défendeur ne fait pas la preuve que les travaux ont été réalisés avec l'accord du bailleur ;

En outre, il a été susjugé qu'il n'exécute pas ses obligations consistant au paiement régulier des loyers, contrepartie de la jouissance paisible des locaux ;

Il s'ensuit qu'il ne saurait valablement réclamer une quelconque somme d'argent au titre des raisons susvisées ;

Il convient en conséquence de dire cette demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence » ;

En l'espèce, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par le défendeur puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables au demandeur, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de son bien;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celui-ci de disposer de son local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe en l'instance ; il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Vu le jugement avant dire droit RG N°4487/2017 du 21/02/2017 ;

Déclare messieurs DAVID MARC ALAIN et WAOUNWA ZITA ROBERT recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle;

Dit monsieur DAVID MARC ALAIN partiellement fondé ;

Condamne monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT à lui payer la somme de onze millions deux cent cinquante mille (11.250.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers couvrant la période de juillet 2015 à décembre 2017 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le déboute du surplus de ses demandes ;

Dit monsieur WAOUNWA ZITA ROBERT mal fondé en sa demande reconventionnelle ;



L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne 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.

168 750



N100282724

1,5% = 11 250 000 = 168 750

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le *16* JUIL 2018

REGISTRE A.J. - Vol. *44* F° *55*

N° *462* Bord. *395* / *02*

REÇU : *cent soixante huit mille sept cent cinquante francs*

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

