

3000 ME

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2000/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/07/2019

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mercredi vingt-quatre juillet deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE**, Président;

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE et EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

Affaire :

Monsieur AKA ATSE THEODORE

(Cabinet **DIDIER Z. OYOUROU**)

C/

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

Madame IRIE LOU NANH ALICE

(SCPA **KONE, AYAMA & ASSOCIES**)

Monsieur AKA ATSE THEODORE, né le 07 Février 1961 à Ananguié, gérant de société, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, commune de Cocody Riviera Palmeraie, Tel : 40 87 02 70;

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Ayant pour conseil Maître **DIDIER Z. OYOUROU**, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody, Route du Lycée Technique, carrefour de la Corniche, Résidence EECI, Immeuble BIA Nord, 6^e étage, 04 BP 3027 Abidjan 04, tél : 22 44 24 55 / 78 96 35 22, Fax 22 44 24 62.

Déclare recevable l'action initiée par monsieur AKA Atsé Théodore ;

L'y dit partiellement fondé ;

Demandeur ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

D'une part ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame IRIE Lou Nanh Alice des trois magasins sis dans la commune de Yopougon quartier Maroc lot N°953 ilot 64 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Et ;

Condamne madame IRIE Lou Nanh Alice à payer à monsieur AKA Atsé Théodore la somme de cinq millions huit cent mille (5.800.000) francs CFA, correspondant au reliquat des loyers échus et impayés de Mai 2017 à Mai 2019 ;

Madame IRIE LOU NANH ALICE, née le 18 décembre 1981 à Alépé, attaché administratif, de nationalité ivoirienne, CNI N°C00266349220 établie le 20/06/2009 à Abidjan, exerçant sous la dénomination de pressing sis à Abidjan commune de Yopougon quartier Maroc Antenne face au Groupe Scolaire WOBIN, Tel : 09 81 69 09, en ses lieux;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Laquelle fait élection de domicile à la SCPA KONE-AYAMA & Associés, sise à Abidjan Cocody les deux Plateaux, Boulevard des Martyrs, Carrefour Espace Opéra, derrière la station-service Petroci, rue J 12, lot n° 2973, 2^{ème} étage, Porte à droite, 08 BP 4201 Abidjan, Téléphone : 22-50-25-85 Fax : 22-50-25-81 ;

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

18/10/19
Cm. Oyou



Condamne madame IRIE Lou Nanh Alice
aux dépens de l'instance.

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 mai 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a ensuite été ordonnée puis confiée au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 26 juin 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°897/2019;

A l'audience du 26 juin 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 17 Mai 2019, monsieur AKA Atsé Théodore a fait servir assignation à madame IRIE Lou Nanh Alice, d'avoir à comparaitre, le 29 Mai 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, et ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 8.750.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à

intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur AKA Atsé Théodore expose qu'il a donné à bail à madame IRIE Lou Nanh Alice, trois magasins sis à Yopougon quartier Maroc lot N°953 ilot 64, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 300.000 FCFA au titre du loyer mensuel ;

Il explique, que pour prendre possession desdits magasins, madame IRIE Lou Nanh Alice devait acquitter la somme de 8.000.000 F CFA à titre de pas de porte ;

Il soutient que sur ce montant, elle a payé un acompte de 5.000.000 F CFA, de sorte qu'elle reste lui devoir un reliquat de 3.000.000 F CFA, dont le paiement a été échelonné sur 12 mois, soit 250.000 F CFA/mois de Mai 2018 à Avril 2019 ;

Ainsi, il précise qu'au titre de cette période, madame IRIE Lou Nanh Alice devait lui payer mensuellement la somme de 550.000 F CFA, soit 300.000 F CFA de loyers, et 250.000 F CFA en paiement du reliquat du pas de porte ;

Toutefois, monsieur AKA Atsé Théodore fait noter qu'à compter de Mai 2017, cette dernière n'a plus effectué de paiement, tirant prétexte du différend qui opposait le nommé LOES et lui, sur la parcelle de terrain abritant les magasins loués ;

Il indique que pour recouvrer sa créance, il l'a mise en demeure de payer par exploit du 13 Mars 2019, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 8.750.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2017 à Mai 2019, la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, outre son expulsion des magasins loués ;

En réponse, madame IRIE Lou Nanh Alice souligne, que le loyer mensuel à payer pour les trois magasins, a toujours été de 300.000 F CFA ;

En effet, elle affirme que la somme de 250.000 F CFA réclamée en plus par monsieur AKA Atsé Théodore, ne correspond pas à des loyers, mais plutôt, au reliquat du pas de porte ;

Ainsi, elle affirme que les arriérés de loyers qu'elle restait devoir à monsieur AKA Atsé Théodore s'élevaient à la somme de 7.500.000 F CFA, et non à 8.750.000 F CFA ;

Sur ce montant de 7.500.000 F CFA, elle indique avoir payé un acompte de 2.000.000 F CFA, suite à la mise en demeure qui lui

a été adressée le 13 Mars 2019 ;

Dans ces conditions, elle prétend qu'elle ne reste devoir à monsieur AKA Atsé Théodore, que la somme de 5.500.000 F CFA ;

Poursuivant, madame IRIE Lou Nanh Alice soutient que dans le cas où le demandeur refuse de recevoir d'elle le reliquat de 3.000.000 F CFA au titre du pas de porte, la juridiction de céans devra considérer que l'acompte de 5.000.000 qu'elle a payée à ce titre ne se justifie plus ;

Dès lors, formulant une demande reconventionnelle, elle sollicite la condamnation du demandeur à lui restituer l'acompte en cause, sur le fondement de l'article 1235 du code civil ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame IRIE Lou Nanh Alice a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

EN LA FORME

L'action a été initiée dans les forme et délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

- Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur AKA Atsé Théodore sollicite la condamnation de madame IRIE Lou Nanh Alice à lui payer la somme de 8.750.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mai 2017 à Mai 2019 ;

Madame IRIE Lou Nanh Alice s'oppose à cette demande, arguant qu'au titre de cette période, elle ne restait devoir au demandeur, que la somme de 7.500.000 F CFA, en paiement de laquelle elle lui a versé en Avril 2019, un acompte de 2.000.000 F CFA ;

Dès lors, elle prétend qu'à ce jour, elle n'est redevable à monsieur AKA Atsé Théodore que de la somme de 5.500.000 F CFA ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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. » ;

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

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il s'infère également des débats, que le loyer mensuel convenu par les parties, a toujours été maintenu à la somme de 300.000 F CFA ;

En outre, à l'examen des pièces du dossier le montant de 250.000 F CFA ajouté en plus à compter du mois de Mai 2017, correspond au reliquat de pas de porte, et non à des loyers ;

Il s'ensuit, que pour déterminer les arriérés de loyers dus par madame IRIE Lou Nanh Alice, relativement à la période de Mai 2017 à Mai 2019, il convient de ne tenir compte que du loyer mensuel de 300.000 F CFA ;

Ainsi, pour cette période, madame IRIE Lou Nanh Alice devait payer au demandeur, la somme de 7.800.000 F CFA ;

Les parties s'accordent à soutenir, que sur ce montant, madame IRIE Lou Nanh Alice n'a acquitté qu'un acompte de 2.000.000 F

cf

CFA, ce, en dépit de la mise en demeure de payer qui lui a été adressée par monsieur AKA Atsé Théodore, le 13 Mars 2019 ;

Il s'en induit, qu'elle lui est redevable à ce jour, du reliquat de 5.800.000 F CFA ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger que la créance réclamée par monsieur AKA Atsé Théodore est partiellement justifiée ;

Dès lors, il convient en application de l'article 112 précité, de condamner madame IRIE Lou Nanh Alice, à lui payer ladite somme de 5.800.000 F CFA, correspondant au reliquat des loyers échus et impayés de Mai 2017 à Mai 2019 et la débouter du surplus ;

Sur le bienfondé de la demande de résiliation de bail et expulsion

Monsieur AKA Atsé Théodore sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à madame IRIE Lou Nanh Alice, ainsi que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il a été sus jugé, qu'au titre du contrat de bail conclu par les parties, madame IRIE Lou Nanh Alice est redevable à monsieur AKA Atsé Théodore de la somme de 5.800.000 F CFA, correspondant au reliquat d'arriérés de loyers de Mai 2017 à Mai 2019 ;

Il est constant, que madame IRIE Lou Nanh Alice ne s'est pas entièrement libérée de sa dette, dans le délai d'un mois qui lui a été imparti à compter de la mise demeure du 13 Mars 2019, lequel délai est arrivé à échéance le 15 Avril 2019 ;

Il s'en infère, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 sus cité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, et d'ordonner l'expulsion de madame IRIE Louh Nan Alice des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur AKA Atsé Théodore sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il a été sus jugé, que madame IRIE Lou Nanh Alice a pris en location un immeuble appartenant à monsieur AKA Atsé Théodore, sans en payer les loyers ;

et

