

30
2018

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2018

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1999/2018

JUGEMENT DEFAULT
Du 18/07/2018

Affaire :

MONSIEUR HAIDAR ALI
C/

MONSIEUR IBRAHIM IBRAHIM
HUSSEIN

DECISION
DEFAULT

Déclare l'action de monsieur HAIDAR Ali recevable ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à juillet 2018 ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur HAIDAR Ali du surplus de ses demandes ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, **messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

MONSIEUR HAIDAR ALI, né le 11 08 1987 à Abidjan Cocody, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Cocody Danga nord, rue des Cannas, 08 BP 795 Abidjan 08, téléphone : 08 96 00 00 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

MONSIEUR IBRAHIM IBRAHIM HUSSEIN, locataire chez le requérant à Yopougon, nouveau quartier ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 30 mai 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée au 20 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 812/2018 ;

A l'audience du 20 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 04 juillet 2018 ;

A cette date, la délibéré a été rabattu et renvoyé au 11 juillet 2018 pour retenue, puis mis en délibéré pour décision être rendue le 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses prétentions ;



quatre 21/07/18
Hussein ten

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 23 mai 2018, de maitre ABO Awassa Faustin, Huissier de justice, monsieur HAIDAR Ali a fait servir assignation à monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein, d'avoir à comparaître, le 30 mai 2018, devant le Tribunal de ce siège aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Ordonner l'expulsion de monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- Le condamner à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

- Condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur HAIDAR Ali expose que, suivant contrat de bail en date du 20 juin 2013, il a donné en location, à usage professionnel, son local sis à Yopougon nouveau quartier, à monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein, moyennant loyer mensuel de deux cent mille francs (200.000 F) CFA ;

Il ajoute que celui-ci ne remplit pas ses charges locatives, de sorte qu'il restait lui devoir environ trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA au titre des loyers échus et impayés de Février 2017 à Avril 2018 ;

Il allègue que, par exploit en date du 09 janvier 2018, il lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Il souligne que, dans une correspondance du 05 février 2018, il l'a invité à un règlement amiable du litige qui les oppose, qui a abouti à la signature d'un protocole d'accord, en date du 22 mars 2018, pour le paiement des loyers de février 2017 à mars 2018;

Il fait valoir que le défendeur s'est donc engagé à payer sa dette, en effectuant le 05 mars 2018, un premier versement d'un million deux cent mille francs (1.200.000 F) CFA, suivi de plusieurs autres paiements mensuels de cent mille francs (100.000 F)CFA, jusqu'à apurement de sa dette, le 05 mars 2019 ;

Il souligne toutefois que monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein n'a pas respecté les termes de leur convention et lui a donc proposé la signature d'un autre protocole le 16 avril 2018, consistant à lui verser

journallement, la somme de vingt mille francs (20.000 F) CFA, jusqu'à apurement des arriérés de loyers arrêtés;

Il relève toutefois que celui-ci n'a pas respecté ce nouvel engagement ;

Dans ses écritures du 05 juin 2018, le demandeur a expliqué que le défendeur reste lui devoir la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000 F) CFA correspondant à 16 mois d'arriérés de loyers, et prie le tribunal de condamner le défendeur à lui payer ce montant et d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe ;

Au cours de la conférence du 15 juin 2018, le demandeur a sollicité la résiliation du bail ainsi que les loyers à échoir jusqu'au jour du prononcé de la décision;

Le défendeur n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur Ibrahim Ibrahim Hussein n'a pas été assigné à sa personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 CFA 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 CFA. » ;*

En l'espèce, le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, son expulsion du local qu'il occupe et sa condamnation à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés pour la période de février 2017 à mai 2018, ainsi que les loyers à échoir au jour du prononcé de la décision;

Les demandes en résiliation et en expulsion étant indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur HAIDAR Ali a été initiée dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement de loyers

Le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à mai 2018;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

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 sous peine de résiliation* »;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que le preneur a manqué à son obligation de paiement des loyers, de sorte qu'il reste devoir au bailleur la somme trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA au titre des loyers échus et impayés de février 2017 à mai 2018, soit 16 mois, à raison de deux cent mille francs (200.000 F) CFA le loyer mensuel;

Le demandeur ayant sollicité paiement des loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, à ce montant, il faut ajouter le loyer des mois de juin et juillet 2018, soit deux (02) mois, d'un montant de quatre cent mille francs (400.000 F) CFA, le loyer étant payable d'avance;

Toutefois, il ressort de l'analyse du protocole en date du 05 mars 2018, signé par les parties que lors de sa signature, alors qu'il réclamait au défendeur la somme de deux millions huit cent mille francs (2.800.000 F) CFA représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à mars 2018, le défendeur a reconnu devoir seulement douze (12) mois d'arriérés de loyers, soit deux millions quatre cent mille francs (2.400.000 F) CFA ;

Il ressort de ce même protocole que monsieur HAIDAR Ali, après échange « a consenti à lui abandonner deux mois de loyers litigieux, les deux parties s'accordant sur douze (12) mois au titre des arriérés de

loyers» ;

Il s'en induit que monsieur HAIDAR Ali a accordé un abattement de quatre cent mille francs (400.000 F)FCFA, correspondant à deux mois de loyers échus et impayés, sur la période de loyer réclamée ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HAIDAR Ali partiellement fondé et de condamner monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à juillet 2018 et de le débouter du surplus de cette demande;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

Le demandeur sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif qu'il reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein reste redevable de la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA, au titre de loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée en date du 09 janvier 2018

par le demandeur, le défendeur ne s'est pas exécuté;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire du contrat liant les parties, de constater la résiliation du bail et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

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, il a été sus jugé que le défendeur reste devoir à monsieur HAIDAR Ali, la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à juillet 2018, déduction faite de l'abattement de quatre cent mille francs (400.000 F)CFA accordé au défendeur, et qu'il doit être expulsé du local qu'il occupe pour non-paiement de ses loyers ;

Il s'en suit qu'il occupe sans titre ni droit le local à lui loué par le demandeur et détient indument le montant sus indiqué ;

Il s'en induit qu'il y a urgence à mettre à la disposition du demandeur les loyers réclamés ainsi que son local, en ordonnant l'exécution provisoire de la présente décision, nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en premier ressort ;

Déclare l'action de monsieur HAIDAR Ali recevable;

L'y dit partiellement fondé;

Condamne monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein à lui payer la somme de trois millions deux cent mille francs (3.200.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés de février 2017 à juillet 2018 ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur IBRAHIM Ibrahim Hussein des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur HAIDAR Ali du surplus de ses demandes ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

M
00282743

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 SEPT 2018
REGISTRE A. Vol. 44 F. 70.
N° 1482 Bord. 504
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

