

ABIDJAN, N° 389 du 01/04/2005
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 101 – NON PAIEMENT DES LOYERS –
RESILIATION DU BAIL

COUR D'APPEL D'ABIDJAN - COTE D'IVOIRE
CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
N°389 DU 1^{er}/04/2005
ARRET CIVL CONTRADICTOIRE
4^{me} CHAMBRE
AFFAIRE :
Mr BOGUIGO SYLVAIN (Me MOULARE SYLVAIN)
C/
Mr TOURE SALIOU (Me AYEPO VINCENT)

AUDIENCE DU VENDREDI 1^{er} AVRIL 2005

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Civile et Commerciale séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 1^{er} avril deux mil cinq, à laquelle siégeaient :

- Madame ATTOKPA KOUASSI EMMA, Président de Chambre – PRESIDENT ;
- Monsieur KOUADIO KOFFI BERNARD et Mr DADI SERAPHIN, Conseillers à la Cour – MEMBRES ;
- Avec l'assistance de Maître TANOI PHILLIPE, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

Monsieur BOGUIFO SYLVAIN, né le 07 mai 1960 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, Fondateur et Gérant de l'Etablissement Scolaire "BOG – RACH LA PELUCHE" sis au II Plateaux lot n°27 Secteur ETS LA FARANDOLE, 01 BP. 3505 Abidjan 01, Tél. : 22.41.25.94, Cel. : 07.90.07.62 ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître MOULARE THOMAS, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET :

Monsieur TOURE SALIOU, Professeur d'Université, né en 1937 à Kolia, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan 2 Plateaux Saint-Jacques lot n°465,08 BP. 117 Abidjan 08, Tel. : 22.41.14.40 ;

INTIME

Représenté et concluant par Maître AYEPO VINCENT, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et aux intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire, sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en la cause, en matière civile a rendu le 10 mai 2004, le jugement civil N° 1050/civ 4 enregistré à Abidjan le 09/09/2004 , registre A.J. vol 39 F. 88, n°250 Bordereau 421/13 (reçu : Dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 octobre 2004, Maître TIACOH LAMBERT, Huissier de Justice à Abidjan, le sieur BOGUIGO SYLVAIN a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a pour le même exploit assigné Monsieur TOURE SALIOU à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 décembre 2004 pour entendre, infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du Greffe de la Cour sous le numéro 1369 de l'an 2004 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 mars 2005 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 1^{er} avril 2005 ;

Advenue l'audience de ce jour, 1^{er} avril 2005, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins et conclusions ;

Où le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par acte en date du 10 octobre 2004 de Maître TIACOH, Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur BOGUIGO SYLVAIN a relevé appel du jugement civil contradictoire n° 1050 civ-4 rendu le 10 mai 2004 par le Tribunal de première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

- Déclare TOURE SALIOU recevable en son action ;
- L'y dit bien fondé ;
- Prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 15 juin 2001 ;
- Ordonne en conséquence l'expulsion de BOGUIGO SYLVAIN des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

DES FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par contrat de bail conclu le 15 Juin 2001, Monsieur SALIOU TOURE a donné en location une maison duplex sise à Abidjan Cocody les II Plateaux à Monsieur BOGUIGO SYLVAIN moyennant un loyer mensuel de 600.000 francs ;

Monsieur BOGUIGO SYLVAIN ayant accumulé des arriérés importants de loyer, son cocontractant par acte d'Huissier en date du 17/09/2003, l'a mis en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail commercial ;

Nonobstant cette mise en demeure, le locataire ne s'étant toujours pas exécuté, le bailleur l'a assigné en expulsion ;

Par le Tribunal, le locataire en ne respectant pas son obligation principale à savoir payer les loyers échus a fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du locataire ;

Pour Monsieur BOGUIGO SYLVAIN, c'est à tort que le Tribunal a ordonné son expulsion aussi souhaiterait-il que le jugement ne soit pas exécuté sauf si la Cour décide autrement ;

Subsidiairement au fond, l'appelant tout en reconnaissant devoir des arriérés de loyer, prie la Cour de ne pas ordonner son expulsion qui préjudicierait plus aux élèves et aux parents d'élèves qui fréquentent les lieux loués

Au total, il sollicite l'infirmité du jugement attaqué ;

En réplique, TOURE SALIOU expose par le canal de son conseil Maître AYEPO VINCENT qu'avant la mise en demeure, l'appelant devait la somme 12.000.000 francs (douze millions) et 13 mois après cette sommation interpellative, il ne s'est toujours pas exécuté. En application de l'article 101 alinéa 1 et 2, l'intimé conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

L'appel de BOGUIGO SYLVAIN a été relevé dans la forme et délai imposé par la loi, il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Bien qu'il ne conteste pas devoir des arriérés de loyer, Monsieur BOGUIGO SYLVAIN n'a toujours pas payé les loyers échus ;

Les premiers Juges en ordonnant la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de BOGUIGO SYLVAIN ont fait une juste application de l'article 101 alinéa 1et 2 du Traité de l'OHADA relatif au droit commercial général ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

L'appelant ne souhaite pas que l'exécution provisoire puisse être ordonnée comme l'ont décidé les premiers Juges ; En cause d'appel une telle demande est sans objet ;

SUR LES DEPENS

BOGUIGO SYLVAIN succombe, il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

- Déclare Monsieur BOGUIGO SYLVAIN recevable en son appel régulièrement relevé du jugement civil contradictoire n°1050 CIV-4 rendu le 10 mai 2004 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan - Plateau ;

- L'y dit mal fondé, L'en déboute ;

- Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

- Le condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement, contradictoirement en matière civile, commerciale et en dernier ressort par la Cour d'Appel d'Abidjan, (4^{ème} chambre civile B), a signé par le Président et le Greffier ;

APPROUVE : MOT RAYE NUL RENVOI.