

DALOA, N° 295 du 20/11/2002
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 69 et 101 – LOCATION D'UN
LOCAL A USAGE COMMERCIAL – BAIL COMMERCIAL – REPRISE DU
LOCAL PAR LE BAILLEUR SANS MISE EN DEMEURE PREALABLE –
REINTEGRATION DU PRENEUR

COUR D'APPEL DE DALOA
PREMIERE CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE N°295/02 DU 20 NOVEMBRE 2002
N°113/02 DU ROLE GENERAL
OBJET : APPEL CONTRE L'ORDONNANCE DE REFERE N°47/02 DU 19 JUIN
2002 RENDUE PAR LE JUGE DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE MAN.

AUDIENCE DU 20 NOVEMBRE 2002

COMPOSITION DE LA COUR

PRESIDENT : Monsieur YAPI N'KONOND AUGUSTE-ROGER, Premier Président :

CONSEILLERS : Messieurs ZINGBE POU et ZAROU PREGNON

AVOCAT GENERAL: Monsieur OKOUBY YAO AUGUSTIN;

GREFFIER: Maître KAKOU AKE SERGE

LES PARTIES:

APPELANT : KOFFI KOUAKOU PATRICE, né le 05 Mai 1968 à ALLEBONOU S/P de BOUAKE, fils des feus KOUAME KOFFI et de YEBOUE AMENAN, CNI N° 990390100745 du 05 mars 1999 établie à Man ; B.P 115 cél 05-74-76-91 comptable de nationalité ivoirienne, demeurant à man ;

INTIME : SAKRE GBRA ZAHY Raoul ; né le 25 Décembre 1970 à Daloa, cuisinier, domicilié à Man de nationalité ivoirienne ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions des parties ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties et motifs ci-après ;

FAITS ET PROCEDURE

Suivant contrat en date du 19 avril 2002 courant du 29 avril 2002 au 31 Décembre 2002, KOFFI KOUAKOU PATRICE a donné en location-gérance son restaurant dénommé "Maquis le Dalo" sis à Man à SAKRE ZAHY RAOUL moyennant un loyer journalier de 2.500 Francs.

Mais dans le courant du mois de mai 2002, il a fermé le local loué et demandé au preneur de quitter les lieux.

Par acte du 22 Mai 2002, SAKRE GBRA ZAHY RAOUL l'a assigné devant le juge des référés de MAN pour s'entendre ordonner la re-ouverture du restaurant et sa réintégration sous astreinte comminatoire de 25.000 francs par jour de retard.

Aux termes de son ordonnance n°47 en date du 19 juin 2002, ledit juge a partiellement fait droit à la demande.

Cette décision a été signifiée le 26 juin 2002 et par acte du 1^{er} juillet 2002, KOFFI KOUAKOU PATRICE en a relevé appel.

Par arrêt avant- dire- droit n°238/02 rendu le 10 juillet 2002 ; la Cour d'Appel de ce siège a déclaré son appel recevable.

Prétentions et moyens des parties

Koffi KOUAKOU PATRICE a sollicité dans son acte d'appel l'infirmité de l'ordonnance entreprise.

Il a expliqué que du 29 avril 2002 date de la prise d'effet du contrat du 08 mai 2002, SAKRE ZAHY RAOUL qui devait lui verser au titre des loyers échus la somme de 22.500 francs ne lui a payé que 11.500 francs de sorte qu'il est resté lui devoir la somme de 11.000 francs.

Aussi, conformément à l'article 6 du contrat qui stipule que le non paiement pendant trois jours au maximum du loyer lui donne le droit de le résilier a-t-il décidé de récupérer ses biens meublant les lieux loués.

Mais le preneur s'étant opposé à cette décision, il a dû recourir aux services de la police de Man qui ont contraint celui-ci à le laisser reprendre ses affaires et depuis le 08 Mai 2002, il a mis à exécution son désir réalisant ainsi la rupture de la convention qui a existé entre eux. Cependant SAKRE GBRA ZAHY RAOUL est demeuré dans les lieux sur instruction du gérant du magasin CASH IVOIRE qui en est le véritable propriétaire et son expulsion qui date du 12 Mai 2002 ne peut être imputable qu'à celui-ci. En ce qui le concerne, a-t-il soutenu, il n'a fait que mettre en application les articles 1 et 6 du contrat.

SAKRE GBRA ZAHY RAOUL qui a personnellement reçu signification de l'acte d'appel n'a ni conclu ni déposé de pièces.

Toutefois, dans son assignation il a indiqué qu'alors que le contrat suivant normalement son cours et qu'il ne restait rien devoir au titre du loyer, KOFFI KOUAKOU PATRICE a fermé le restaurant l'en expulsant du coup. Une telle attitude étant à ses yeux abusive et illégale il a sollicité la re-ouverture du local et sa réintégration.

MOTIFS

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant qu'en application de l'article 168 en fin de code de procédure civile, commerciale et administrative, la Cour d'Appel de ce siège a, suivant arrêt avant-dire- droit n° 238/02 en date du 10 juillet 2002, déjà déclaré l'appel interjeté par KOFFI KOUAKOU PATRICE ; Qu'il y a lieu de s'en rapporter ;

AU FOND :

Considérant que le local loué à SAKRE GBRA ZAHY RAOUL par KOFFI KOUAKOU PATRICE en vue d'y exploiter un restaurant est habituellement destiné à un usage commercial ; que dès lors, la convention signée par les parties constitue, au sens de l'article 69 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général de l'OHADA, un bail commercial ;

Considérant que selon les dispositions de l'article 101 dudit acte, à défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Considérant que KOFFI KOUAKOU PATRICE qui n'a pas respecté les termes de l'article 10 du contrat qui fait obligation à la parties qui, pour des raisons justifiées, veut se dégager d'en informer l'autre un mois avant la rupture effective ne s'est pas non plus conformé aux prescriptions d'ordre public de l'article 101 précité ; que son attitude est constitutive d'une voie de fait qu'il convient de faire cesser en ordonnant la réouverture du restaurant et la réintégration de SAKRE GBRA ZAHY RAOUL dans les lieux ;

Considérant dès lors que l'ordonnance entreprise procède d'une saine appréciation des faits de la cause d'une juste application de la loi ;

Qu'il convient en conséquence de la confirmer ;

Considérant que KOFFI KOUAKOU PATRICE succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

S'en rapporter à l'arrêt avant- dire- droit n° 238/02 date du 10 juillet 2002 de la Cour d'appel de ce siège qui a déjà déclaré recevable l'appel interjeté par KOFFI KOUAKOU PATRICE ;

AU FOND

Déclaré ledit appel mal fondé ;

Confirme en conséquence l'ordonnance n°47 rendue le 19 Juin 2002 par le juge des référés de Man ;

Condamne KOFFI KOUAKOU PATRICE aux dépens.

Prononcé publiquement par le PRESIDENT de la Chambre les jour, mois et année indiqués ci-dessus ;

Lequel Président a signé la minute avec le Greffier.