KF/DH/CJ REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 045/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE du 15/02/2018

Affaire:

Monsieur SORO Brahima

(SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE & ASSOCIES)

Contre

Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre

DECISION:

CONTRADICTOIRE

Déclare Monsieur SORO Brahima recevable en son action;

L'y dit cependant mal fondé;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi quinze février de l'an deux mil dix-huit, tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Président du Tribunal;

Messieurs KOFFI YAO, SILUE DAODA, FOLOU IGNACE, NIAMKEY PAUL, N'GUESSSAN GILBERT et Madame KOFFI PETUNIA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître DOUMBIA MAMADOU, Greffier ;

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

Monsieur SORO Brahima, majeur de nationalité ivoirienne, Avocat à la Cour, domicilié à Abidjan-Cocody les Il Plateaux,

Demandeur, représenté par la SCPA HOUPHOUET-SORO-KONE & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, Plateau, 20-22 Boulevard Clozel, immeuble « Les Acacias », 2ème étage - Porte 204, 01 BP 11.931 Abidjan 01, téléphone : 20.30.44.20 / Télécopie : 20.22.45.13, email : scpa@houphouetsoro.com;

D'une part ;

Et

Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre, né le 1er janvier 1971 à Bondoukou, Directeur de société domicilié à Abidjan, Cocody Riviera III, 06 BP 1480 Abidjan 06;

Défendeur, comparaissant ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 09 janvier 2018 en référé, l'affaire a été appelée et a subi plusieurs renvois pour divers motifs, dont le dernier est intervenu le 1er février 2018 ; date à laquelle la cause a été renvoyée devant la première chambre en application de l'article 229 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

1907/8 Kamí

1

A cette date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 15 février 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 03 janvier 2018, Monsieur SORO Brahima a assigné Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre à comparaître le 09 janvier 2018 devant la juridiction présidentielle du tribunal de commerce de céans à l'effet de s'entendre prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et subséquemment ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La procédure a été renvoyée devant le tribunal de ce siège sous le numéro RG 045/2018 en application des dispositions de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, Monsieur SORO Brahima fait valoir que par un contrat de bail à usage professionnel en date du 15 janvier 2016, il a donné à bail à Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre son local sis à l'immeuble Océan bâti sur un terrain formant le lot n°4435 de l'îlot 345 de la circonscription foncière de Bingerville situé à Abidjan Cocody Angré-Nord pour une durée d'une année allant du 1er mars 2016 au 28 février 2017 moyennant un loyer mensuel de 150.000 F CFA payable d'avance le premier jour de chaque mois ;

Il indique que le défendeur occupe toujours le local alors qu'il ne lui a pas adressé une demande de renouvellement du bail qui a expiré depuis le 28 février 2017; que dit-il, cette occupation est illégale, celui-ci ne justifiant d'aucun titre ni droit, et sollicite du tribunal de le constater;

Par ailleurs, il fait valoir que Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre n'a pas régulièrement honoré ses obligations contractuelles consistant au paiement du loyer, de sorte qu'il reste devoir au titre des loyers échus et impayés pour le mois d'août la somme de 200.000 F CFA et un reliquat de 50.000 FCFA pour le mois de septembre 2017 ;

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure à lui servi, le défendeur ne s'est pas exécuté et continue de se maintenir dans le local loué ;

Selon Monsieur SORO Brahima, cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave tous les jours et qu'il convient de faire cesser ; c'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre soutient, pour sa part, être lié au demandeur par un nouveau contrat de bail dans la mesure où bien qu'il n'ait pas formulé de demande en renouvellement du bail, il a continué à payer les loyers au demandeur, que celui-ci a reçus ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUAME Kouakou Taky Sylvestre a comparu et a conclu ; il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi 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 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, Monsieur SORO Brahima sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur ;

L'intérêt du litige est indéterminé ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur SORO Brahima a initié son action selon les forme et délai prescrits ; il convient de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'action en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur SORO Brahima sollicite l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe au motif qu'il est déchu de son droit au renouvellement du bail pour n'avoir pas formulé une demande de renouvellement du bail à durée déterminée avant le 28 février 2017, date du terme du contrat de bail à durée déterminée les liant d'une part, et d'autre part, pour inexécution de ses obligations contractuelles consistant au paiement des loyers ;

Sur le moyen tiré du défaut de renouvellement du bail

L'article 123 de l'acte uniforme portant sur droit commercial général dispose que « Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée de deux ans ;

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement :

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans ;

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois » ;

Il en résulte que le droit au renouvellement n'est acquis que si le preneur a exploité le local loué pendant une durée minimale de deux ans ;

En l'espèce, le contrat conclu par les parties est un contrat à durée déterminée d'une année allant du 1^{er} mars 2016 au 28 janvier 2017 ;

En application de l'article 123 susénoncé, le défendeur n'a pu acquérir un droit au renouvellement du bail, de sorte à prétendre qu'il est déchu de ce droit qu'il n'a pas et n'a jamais eu;

Il y a lieu dès lors de rejeter ce moyen qui est inopérant en l'espèce ;

Sur le moyen tiré du non-paiement du loyer

L'article 112 alinéa 1^{er} de l'Acte uniforme du Traité OHADA 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 »*;

L'article 133 dudit 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. 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 »;

En l'espèce, le demandeur a servi une mise en demeure au défendeur d'avoir à lui payer la somme de 250.000 F CFA représentant les arriérés des loyers échus et impayés ;

Il est cependant acquis aux débats que le défendeur a payé la totalité des loyers impayés réclamés par le bailleur, de sorte qu'il ne reste pas devoir les arriérés de loyers objet de la présente procédure ;

Il s'ensuit que la demande en résiliation de bail et en expulsion du défendeur du local loué est mal fondée et doit être par conséquent rejetée ;

Sur les dépens

Monsieur SORO Brahima succombant, il sied de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare Monsieur SORO Brahima recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé;

L'en déboute;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N 00282682

O.F.: 18.000 trancs

ENREGIST NE 2010

NECU: Dix huitimille france

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Tim' te