

3000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2434/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 17/10/2018

Affaire :

Monsieur WAGUE MAHAMADOU

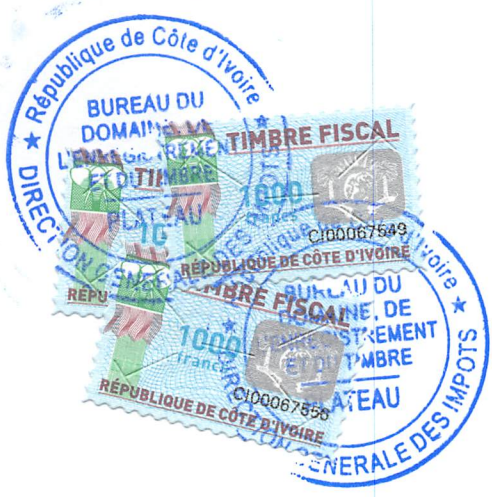
(Me LEVRY Fabien)

C/

1-Monsieur TRAORE
ABDOULAYE

2-Madame TRAORE FANTA

DECISION
CONTRADICTOIRE



Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Mesdames N'GUESSAN ABOUT OLGA, TRAORE née KOUAHO MARTHE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

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

Monsieur WAGUE MAHAMADOU, né le 07/07/1975 à Abidjan-Treichville, de nationalité ivoirienne, Commerçant et propriétaire immobilier, demeurant à Treichville, 05 BP 1311 Abidjan 05 ;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude de Maître LEVRY Fabien, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody les Deux-Plateaux, Boulevard Latrille, Immeuble SAGBE, Escalier M, 2^e étage, porte 413, en face de la SGBCI, 04 BP 180 Abidjan 04, Téléphone : 22-41-58-01 / 05-01-71-40 ; Email : levrysix@gmail.com ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur TRAORE ABDOULAYE, Commerçant, de nationalité ivoirienne, Majeur, locataire chez le requérant à Abidjan-Treichville, Avenue 4 Rue 21 ;

2-Madame TRAORE FANTA, Couturière, de nationalité ivoirienne, Majeur, locataire chez le requérant à Abidjan-Treichville, Avenue 4 Rue 21;

Défendeurs;

D'autre part ;

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 04 juillet 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON Joël et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 991/18 du 20 juillet 2018 ;

A l'audience du 25 juillet 2018, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 25 juin 2018, monsieur WAGUE MAHAMADOU a fait servir assignation à monsieur TRAORE ABDOULAYE et à madame TRAORE FANTA d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 04 juillet 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

- condamner monsieur TRAORE ABDOULAYE à lui payer la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés allant de janvier 2017 à mai 2018, et madame TRAORE FANTA à lui payer celle de cinq cent soixante mille (560.000 F) francs CFA au titre des arriérés de loyer pour la période de novembre 2017 à mai 2018, ainsi que les loyers à échoir au prononcé de la décision ;

-prononcer la résiliation des contrats de bail le liant aux défendeurs ;

-ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner les défendeurs aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur WAGUE MAHAMADOU expose que suivant contrats de bail à usage professionnel, il a

GT

donné en location à monsieur TRAORE ABDOULAYE et à madame TRAORE FANTA ses locaux moyennant un loyer mensuel respectif de deux cent mille (200.000) francs CFA et quatre-vingt mille (80.000) francs CFA;

Toutefois, il révèle que ceux-ci ne s'acquittent plus des loyers, de sorte que monsieur TRAORE ABDOULAYE reste lui devoir la somme de trois millions six cent mille (3.600.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à juin 2018, soit 18 mois, à raison de deux cent mille (200.000) francs CFA le loyer mensuel, tandis que madame TRAORE FANTA lui doit la somme de six cent quarante mille (640.000) francs CFA , représentant les arriérés de loyer de novembre 2017 à juin 2018, soit 8 mois ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure en date du 19 janvier 2018 à eux servie, ceux-ci ne l'ont pas désintéressé ;

Il explique que cette situation lui cause un préjudice financier qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, il sollicite conformément aux articles 1728-2 et 1741 du code civil que le tribunal condamne les défendeurs à lui payer les montants réclamés au titre des loyers, prononce la résiliation des contrats les liant et ordonne l'expulsion des défendeurs de ses locaux tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

En outre, il prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant opposition ou appel ;

Les défendeurs n'ont pas comparu et n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

Après la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rabattu le délibéré afin de solliciter d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur TRAORE ABDOULAYE et madame TRAORE FANTA ont été assignés à leurs personnes ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique N°2016-1110 du 08 décembre 2016, « *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 aux défendeurs, leur expulsion des locaux qu'ils occupent et leur condamnation à lui payer les sommes de trois millions quatre cent mille francs (3.400.000) francs CFA et cinq cent soixante mille (560.000) francs CFA au titre des arriérés de loyer ;

La demande en résiliation et en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur la recevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion

Monsieur WAGUE MAHAMADOU sollicite la résiliation des baux le liant à monsieur TRAORE ABDOULAYE et à madame TRAORE FANTA, et leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne du 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.» ;

GA

Il résulte de ces dispositions que la résiliation du bail commercial est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut soulever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 19 janvier 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Il en résulte que la mise en demeure servie aux défendeurs est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que l'action en résiliation de bail et en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur TRAORE ABDOULAYE irrecevable pour défaut de mise en demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur WAGUE MAHAMADOU a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur prie le tribunal de condamner monsieur TRAORE ABDOULAYE et madame TRAORE FANTA à lui payer respectivement les sommes de trois millions quatre cent mille francs (3.400.000 F) CFA au titre des arriérés de loyers de janvier 2017 à mai 2018 et cinq cent soixante mille francs (560.000 F) CFA représentant les arriérés de loyer pour la période de novembre 2017 à mai 2018, ce conformément aux dispositions des articles

GT

1728-2 et 1741 du code civil ;

Le tribunal rappelle que les dispositions des articles 1728 et 1741 du code civil sur lesquelles le demandeur a fondé son action régissent le contrat de bail d'habitation ;

Or, il est constant à l'examen des pièces du dossier que le litige soumis à l'appréciation du tribunal de céans est relatif à un bail commercial régit par l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Il en résulte que le fondement de l'action de monsieur WAGUE MAHAMADOU est inapproprié ;

Il y a lieu en conséquence de rejeter sa demande comme étant mal fondée ainsi que celle tendant à ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Sur les dépens

Le demandeur succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur WAGUE MAHAMADOU pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable sa demande en paiement des arriérés de loyers ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



NS 00 28 27 66

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....28 NOV 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....
N°.....Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**



L'Enregistrement et du Trésor
Le Chef du Domaine, de
REÇU : Dix huit mille francs
N°
RÉGISTRE A. J. vol. F°
J. S. 1934
ENREGISTRE AU PLATEAU
C.F. : 18.000 francs