

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N°771/2019

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU
 24/04/2019

 Affaire :

 Monsieur ABOUYA AGOLE
 GUSTAVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
 Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,
 Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
 Greffier ;

C/

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

Monsieur OUATTARA SOUNGALO

**DECISION
 CONTRADICTOIRE**

Monsieur ABOUYA AGOLE GUSTAVE, né à Aboboté, de nationalité ivoirienne, bailleur, ex-employé de la société SOTRA à la retraite, 01 BP 2024 Abidjan 01, Cel : 07 01 51 41 / 01 07 93 78 ;

Demandeur;

D'une part ;

Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 12 Octobre 2018 ;

Déclare en conséquence, irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur ABOUYA Agolé Gustave ;

Et ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

Monsieur OUATTARA SOUNGALO, né le 03 Avril 1965 à Anyama, de nationalité ivoirienne, mécanicien dont le garage est sis à Aboboté village, commune d'Abobo au lot 429, îlot 39, Cel : 07 52 28 66 / 46 04 87 00, sis en ses lieux en tout autres lieux;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 06 Mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 20 Mars 2019 pour le défendeur ;

A l'audience du 20 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 Avril 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,



Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 27 Février 2019, monsieur ABOUYA Agolé Gustave a fait servir assignation à monsieur OUATTARA Soungalo, d'avoir à comparaitre, le 06 Mars 2019, à l'effet de voir :

- Constaté la résiliation du contrat de bail le liant à ce dernier ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, des ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur ABOUYA Agolé Gustave expose qu'il a donné en location à monsieur OUATTARA Soungalo, une parcelle de terrain sise dans la commune d'Abobo, Aboboté Village, lot 429 ilot 39, moyennant paiement par celui-ci de la somme de 65.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, le défendeur lui est redevable de la somme de 455.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2018 à Février 2019, outre un reliquat de loyer de 10.000 F CFA ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 12 Octobre 2018, lequel exploit est demeuré sans suite ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur OUATTARA Soungalo, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu son délibéré et solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrégularité de la mise en demeure préalable ;

Monsieur OUATTARA Soungalo n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUATTARA Soungalo a été assigné à sa personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *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. » ;

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 12 Octobre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, dans le cas où monsieur OUATTARA Soungalo ne s'exécutera pas, dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que cette mise en demeure est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur ABOUYA Agole Gustave n'ayant pas eu gain de cause, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Sur les dépens

Monsieur ABOUYA Agolé Gustave succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;
Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 12
Octobre 2018 ;

Déclare en conséquence, irrecevables les demandes en résiliation de
bail et en expulsion de monsieur ABOUYA Agolé Gustave ;

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° Qd: 00282518
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 1.8 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47
N° 962 Bord 367/60
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
