

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1987/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/07/2019

Affaire :

Monsieur GNAGADOU ANDROU
(Cabinet GUIRO & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE ABIDJAN DAY TO
DAY, SARLU

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
GNAGADOU Androu ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Dit la demande d'exécution provisoire
sans objet et la rejette ;

Condamne le demandeur aux dépens de
l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2019

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

Madame **KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE**,
Président;

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE** et **EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

Monsieur GNAGADOU ANDROU, majeur, de nationalité ivoirienne, opérateur économique, 05 BP 3116 Abidjan 05, Tel : 07 50 23 05, domicilié à Abidjan Marcory-Biétry, en sa demeure ;

Lequel fait élection de domicile au Cabinet GUIRO & ASSOCIES, avocat à la Cour, y demeurant Abidjan Cocody boulevard de France, immeuble appy au-dessus de NSIA BANUQE, 2^{ème} étage, porte de gauche, escalier B, Tel : 22 44 39 03, 08 BP 1256 Abidjan 08 ;

Défendeur ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE ABIDJAN DAY TO DAY, SARL Unipersonnelle, au capital social de 5.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Biétry zone 4, Tel : 07 74 01 01 / 59 66 17 80, 16 BP 644 Abidjan 16, prise en la personne de son gérant, monsieur BEHI YVES NARCISSE DIANGONE GERARD, domicilié audit siège, en son domicile;

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 28 mai 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 29 mai 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution;

la cause a été successivement renvoyée au 05 juin 2019, 12 juin 2019, 19 juin 2019 et au 26 juin 2019 pour toutes les parties;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 15 mai 2019, monsieur

GNAGADOU Androu a fait servir assignation à la société ABIDJAN DAY TO DAY d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 28 mai 2019, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-constater la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-la condamner à lui payer la somme de 660.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et des pénalités de retard de la période de novembre 2018 à février 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur GNAGADOU Androu expose qu'il a donné en location un magasin à usage professionnel à la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA ;

Il indique que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 660.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de novembre 2018 à février 2019 y compris les pénalités de retard de 10% ;

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 05 décembre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

II prétend que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Il demande donc au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 660.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et des pénalités de retard de la période de novembre 2018 à février 2019, sur le fondement de l'article 1728 alinéa 2 du code de civil sur le louage des choses;

En réplique, la défenderesse expose que la mise en demeure indique qu'elle reste devoir les loyers des mois d'octobre 2018 et novembre 2018 alors que l'acte d'assignation vise les loyers de la période de novembre 2018 à février 2019 ;

Elle en déduit que ledit exploit ne concerne pas la présente procédure ;

En outre, elle prétend que ledit exploit n'indique pas les clauses et conditions du bail qui ont été violées, en violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ; Par ailleurs, elle révèle que les deux parties se sont rapprochées et qu'elle a fait des propositions de paiement au demandeur qui a accepté ;

Ainsi, elle fait savoir, qu'elle lui a versé la somme de 330.000 FCFA et compte s'acquitter du reliquat du montant réclamé le 21 juillet 2019 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU a fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes 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 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 prie le tribunal de constater la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 660.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et pénalités de retard ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur GNAGADOU Androu a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU à lui payer la somme de 660.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et pénalités de retard ;

Selon l'article 10 du traité OHADA : « *Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne, antérieure ou postérieure* » ;

De même, l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que, « *Les dispositions de l'acte uniforme sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

- 1) *Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel artisanal ou à tout autre usage professionnel* » ;

Il ressort de la lecture combinée de ces deux dispositions qu'en matière de bail à usage professionnel, ce sont les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui s'appliquent ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier, notamment du contrat de bail en date du 17 janvier 2018 que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel, régi par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Or, le demandeur fonde sa demande en paiement sur l'article 1728 du code civil qui est une disposition d'ordre général qui s'applique à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de monsieur
GNAGADOU Androu mal fondé en l'état et de l'en débouter en l'état ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion la société ABIDJAN DAY TO DAY SARLU du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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

Il est constant à l'analyse de l'acte d'assignation en date du 15 Mai 2019 qu'alors que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel, régi par l'article 133 de l'acte uniforme susvisé, le demandeur a fondé sa demande de résiliation et d'expulsion sur les dispositions de l'article 1728 alinéa 2 du code de civil relatif au louage des choses qui est une disposition d'ordre général qui s'applique à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Or, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre du bail à usage professionnel dont la résiliation est régie par l'article 133 sus invoqué ;

Il y a lieu de dire dans ces conditions, la demande de monsieur GNAGADOU Androu mal fondée en l'état et de le débouter en l'état ;

Sur l'exécution provisoire

OT

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Celui-ci ayant été débouté en toutes ses demandes, la demande d'exécution provisoire est sans objet et doit être rejetée ;

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 recevable l'action de monsieur GNAGADOU Androu ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Dit la demande d'exécution provisoire sans objet et la rejette ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

 

FH Plateau
te Comptable 8003



Droit *face* = *18000*
Hors Délai.....
Reçu la somme de *huit mille francs*.....
Quittance n° *023977* et.....
Enregistré le *15 OCT 2019*.....
Registre Vol. *45* Folio *76* Bord *573 1581/20*

Le Receveur

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

Le Conservateur

  

