30 mo
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1983/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 18/07/2018

Affaire :

MONSIEUR OGUNDIRAN STEVEN

C/

Monsieur ALY VIH BAKAR

Monsieur OUMAROU MOUMOUNI

Monsieur ZAKARIA SALA CHEFFOU

Madame MBENE MBAYE

DECISION CONTRADICTOIRE ET DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur OGUNDIRAN Steven ;

L'y dit bien fondé ;

Dit que le contrat de bail liant les parties a pris fin depuis le 02 avril 2018, date d'expiration du congé ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et madame MBENE Mbaye, des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

TIMBRE FISCAL 1000 francs RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE CI00285616

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

Monsieur OGUNDIRAN STEVEN, né le 18 04 1895 à Abobo, entrepreneur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody riviera Palmeraie ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Monsieur ALY VIH BAKAR, locataire pour un usage commercial chez le requérant à Adjamé, téléphone : 01 21 51 59 ;

Monsieur OUMAROU MOUMOUNI, locataire pour un usage commercial chez le requérant à Adjamé, téléphone : 48 23 96 04 ;

Monsieur ZAKARIA SALA CHEFFOU, locataire pour un usage commercial chez le requérant à Adjamé ;

Madame MBENE MBAYE, locataire pour un usage commercial chez le requérant à Adjamé, téléphone : 08 87 57 75 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 30 mai 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée au 20 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

28 08 18 EN O Gundiran

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 808/2018 ;

A l'audience du 20 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 04 juillet 2018 ;

A cette date, la délibéré a été rabattu et renvoyé au 11 juillet 2018 pour retenue, puis mis en délibéré pour décision être rendue le 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï le demandeur en ses prétentions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'Huissier de justice en date du 17 mai 2018, monsieur OGUNDIRAN Steven a fait servir assignation à messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et à madame MBENE Mbaye, d'avoir à comparaître le 29 mai 2018, devant le Tribunal de ce siège, aux fins d'entendre:

-Valider le congé en date du 02 octobre 2017 et ordonner l'expulsion de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et madame MBENE Mbaye, des locaux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

-Condamner les défendeurs aux dépens.

Au soutien de son action, monsieur OGUNDIRAN Steven expose qu'il a acquis, suivant acte de cession conclu avec les ayants droit de feu KOUASSI Kouadjo Degbeh, un immeuble bâti sur le lot 290, objet du titre foncier n° 5626 sis à Adjamé, constitué d'un bâtiment R+1, comprenant au rez de chaussée trois magasins et un studio et deux appartements au premier étage ;

Il explique que ledit immeuble est occupé par les défendeurs, suivant contrats de bail à usage professionnel conclus avec les anciens propriétaires ;

Il fait valoir que, projetant de faire des travaux de réhabilitation en vue de d'occuper personnellement, le local il a, par exploit d'Huissier de justice du 02 octobre 2017, servi congé aux défendeurs ;

Il fait valoir qu'alors que ledit congé est arrivé à expiration depuis le 03 avril 2018, les défendeurs qui ne l'ont pas contesté, se maintiennent dans les locaux ;

Aussi, sollicite-t-il que le tribunal ordonne leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

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

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs ALY VIH Bakar, OUMAROU Moumouni et madame MBENE Mbaye n'ont pas été assignés à leurs personnes et n'ont pas comparu;

Il y a lieu de statuer pas décision de défaut à leur égard ;

Monsieur ZAKARIA Sala Cheffou a été assigné à sa personne ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique 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 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 validation du congé servi aux défendeurs ainsi que leur expulsion des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur OGUNDIRAN Steven a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur l'expulsion des défendeurs

Le demandeur sollicite l'expulsion de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et madame MBENE Mbaye, des locaux donnés à bail, sur la base du congé qu'il leur a servi le 02 octobre 2017 ;

Aux termes de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*
Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.
Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé ».

Il ressort de ces dispositions que la partie qui veut résilier le bail à durée indéterminée doit le notifier à l'autre au moins six mois à l'avance, et celle-ci doit au plus tard à l'expiration de ce délai, contester ce congé si elle entend le faire ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que chacun des défendeurs occupe, suivant contrat de bail à usage professionnel, un local dans l'immeuble bâti sur le lot 290, objet du titre foncier n° 5626 sis à Adjamé, constitué d'un bâtiment R+1, comprenant au rez de chaussée trois magasins et un studio et deux appartements au premier étage, appartenant à monsieur OGUNDIRAN Steven ;

Il est également constant que celui-ci, désirant récupérer les locaux donnés à bail aux défendeurs, leur a, par exploit du 02 octobre 2017, notifié un congé de six (06) mois, à l'effet de libérer les lieux loués;

Les défendeurs n'ont pas protesté au congé à eux servi par le bailleur, comme le prescrit le texte précité;

Le tribunal constate que du 02 octobre 2017, date de notification dudit congé, à ce jour, plus de six mois se sont écoulés sans que les défendeurs, locataires des lieux, l'aient contesté;

Or, en application de l'article 125 précité, faute de contestation du

congé, il s'impose de déduire que le contrat de bail qui liait les parties a pris fin le 02 avril 2018, date d'expiration du congé ;

En conséquence, il y a lieu de dire que la demande de monsieur OGUNDIRAN Steven est bien fondée et d'y faire droit en ordonnant l'expulsion de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et madame MBENE Mbaye, des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant à l'instance, ils doivent en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de monsieur ZAKARIA Sala Cheffou et par défaut à l'égard de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni et madame MBENE Mbaye, en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur OGUNDIRAN Steven;

L'y dit bien fondé ;

Dit que le contrat de bail liant les parties a pris fin depuis le 02 avril 2018, date d'expiration du congé;

Ordonne en conséquence l'expulsion de messieurs ALY Vih Bakar, OUMAROU Moumouni, ZAKARIA Sala Cheffou et madame MBENE Mbaye, des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N2 00 939494

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 66
N° 1403 Bord. 425/01
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre