

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N°2075/2019

 JUGEMENT DE DEFAULT
 DU 24/07/2019

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 KAMAGATE BAMORIFFI

C/

Madame DIALLO HADJIRATOU

**DECISION
 DE DEFAULT**

Monsieur KAMAGATE BAMORIFFI, né le 1^{er} janvier 1953 à BILIMONO (KONG), propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Cocody, 01 BP 1279 Abidjan, laquelle a élu domicile en sa propre demeure ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 02 Mai 2019 ;

Demandeur ;

Déclare en conséquence, les demandes en résiliation de bail et expulsion irrecevables pour défaut de mise en demeure préalable ;

D'une part ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers formulée par monsieur KAMAGATE Bamoriffi ;

Et ;

L'y dit bien fondé ;

Madame DIALLO HADJIRATOU, née le 1^{er} mars 1974 à Bobo-Dioulasso, inscrite au registre de commerce et crédit mobilier sous le numéro N° CI-ABJ-2012-A-26115, demeurant à Abidjan Cocody Saint Jean, compte contribuable 1410107 W, Cel : 05 01 74 94 ;

Condamne madame DIALLO Hadjiratou aux dépens de l'instance.

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du lundi 03 juin 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 05 juin 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;



04 1617
 LV

1
 KAMAGATE

A l'audience du 05 juin 2019, la cause a été renvoyée au 12 juin 2019 pour comparution des parties;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 19 juin 2019 pour la défenderesse;

A la date du 19 juin 2019, la cause a été de nouveau renvoyée au 26 juin 2019 pour la défenderesse;

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

Par exploit du 23 Mai 2019, monsieur KAMAGATE Bamoriffi a fait servir assignation à madame DIALLO Hadjiratou d'avoir à comparaitre, le 03 Juin 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à madame DIALLO Hadjiratou, et ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 1.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, monsieur KAMAGATE Bamoriffi expose qu'il a donné à bail à madame DIALLO Hadjiratou, un magasin sis à Abidjan Cocody, moyennant paiement par cette dernière d'un loyer mensuel à hauteur de 300.000 F CFA ;

Il affirme que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.600.000 F CFA, correspondant au reliquat du loyer de Décembre 2018 et aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mai

2019 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 02 Mai 2019, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 1.600.000 F CFA, la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Madame DIALLO Hadjiratou n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Se fondant sur l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction de céans a rabattu le délibéré, afin de provoquer d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure préalable ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame DIALLO Hadjiratou, n'a pas été assignée à personne, elle n'a ni comparu ni conclu ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

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 ;

EN LA FORME

af

Sur la fin de non-recevoir soulevée d'office

monsieur KAMAGATE Bamoriffi sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et son expulsion du local loué pour non-paiement de loyer ;

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 les demandes en résiliation et expulsion doivent être nécessairement précédées 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 02 Mai 2019 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, au cas où madame DIALLO Hadjiratou ne s'exécute 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 de bail et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demande en paiement a été initiée dans les forme et délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur KAMAGATE Bamoriffi sollicite la condamnation de madame DIALLO Hadjiratou à lui payer la somme de 1.600.000 F CFA, correspondant au reliquat du loyer de Décembre 2018 et aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mai 2019 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que par exploit du 02 Mai 2019, monsieur KAMAGATE Bamoriffi a mis en demeure madame DIALLO Hadjiratou, de lui payer la somme de 1.300.000 F CFA, correspondant au reliquat du loyer de Décembre 2018, et aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Avril 2019 au titre du contrat de bail qui les lie ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

A ces montants il y a lieu d'ajouter la somme de 300.000 F CFA, représentant le loyer échu et impayé de Mai 2019, réclamé par le demandeur ;

Il s'en induit, que la somme sollicitée au titre des loyers échus et impayés par monsieur KAMAGATE Bamoriffi est justifiée ;

Dès lors, il convient en application de l'article 112 précité, de le déclarer bien fondé en sa demande, et condamner madame DIALLO Hadjiratou à lui payer la somme de 1.600.000 F CFA, correspondant à la période d'arriérés de loyers sus indiquée ;

Sur les dépens

Madame DIALLO Hadjiratou succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 02 Mai 2019 ;

Déclare en conséquence, les demandes en résiliation de bail et expulsion irrecevables pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers formulée par monsieur KAMAGATE Bamoriffi ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame DIALLO Hadjiratou à lui payer la somme d'un millions six cent mille (1.600.000) francs CFA, correspondant au reliquat du loyer de Décembre 2018 et aux arriérés de loyers de Janvier 2019 à Mai 2019 ;

Condamne madame DIALLO Hadjiratou 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. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 3.0 SEPT 2019
REGISTRE A Vol... F°...
N° 1506 Bord 521 08
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

