

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1747/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 23/05/2018

Affaire :

Monsieur ZADI NAO JEAN

C/

MONSIEUR AKA EHOUMAN PASCAL

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur ZADI NAO Jean pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable son action en paiement de loyers;

Ordonne la poursuite de la procédure ;

Renvoie au 13 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 23 mai 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON,
Messieurs EMERUWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. Eugène et KOUAKOU Kouadjo Lambert, 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 ZADI NAO JEAN, né le 17 11 1953 à Bangolo, de nationalité ivoirienne, fils de NAO Jean et de Daho Macoura, propriétaire immobilier, y demeurant Agboville, 08 BP 55 Abidjan 08, téléphone : 58 87 29 08 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

MONSIEUR AKA Ehouman Pascal, de nationalité ivoirienne, Directeur de l'institut des langues sis à la cité des arts, bat 62, escalier A, 1^{er} étage, porte 14, téléphone : 07 95 57 50 ;

Défenderesse;

d'autre part,

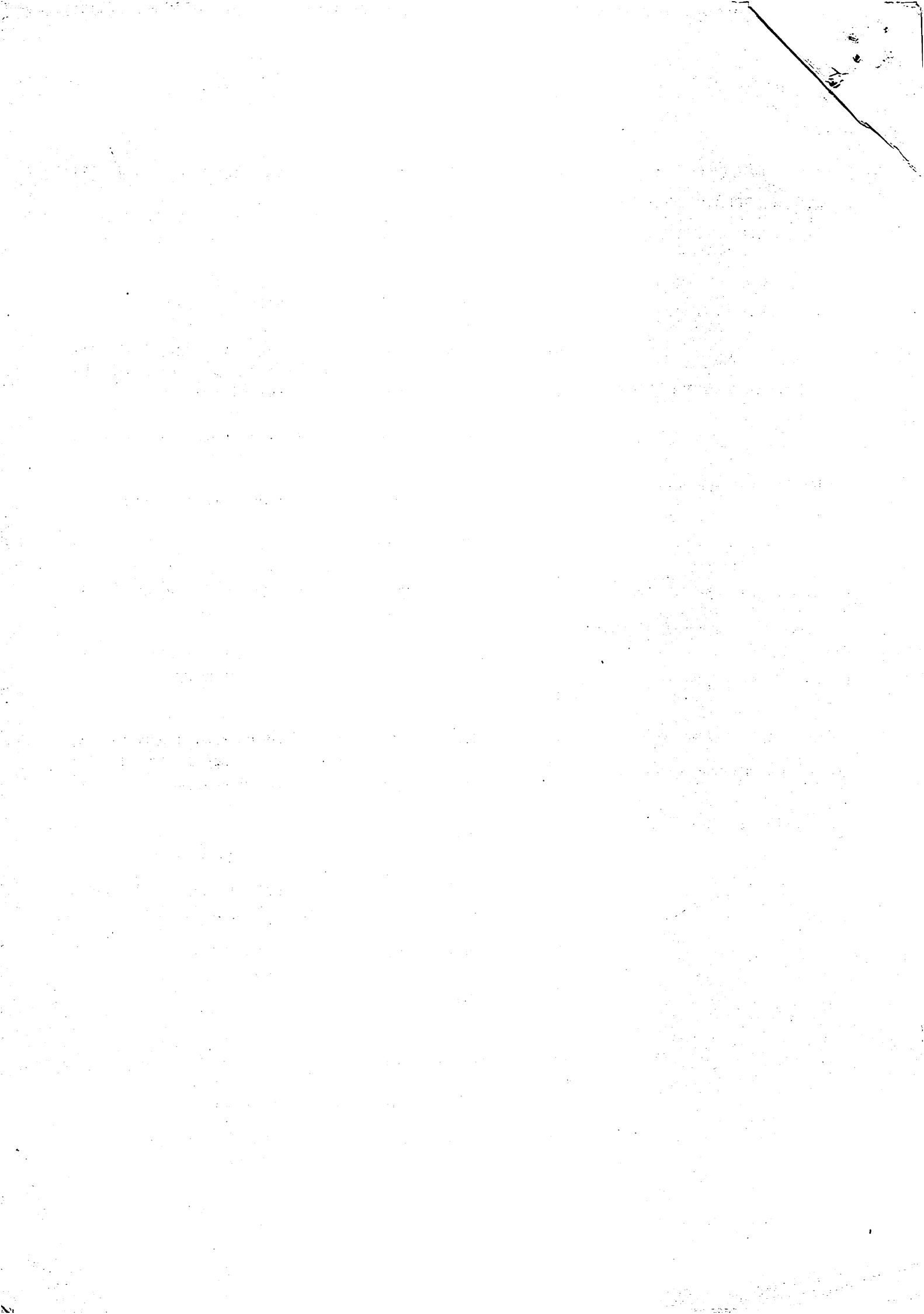
Enrôlée pour l'audience du 16 mai 2018, l'affaire a été appelée puis mise en délibéré sur la recevabilité au 23 mai 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
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 07 mai 2018, monsieur ZADI NAO Jean a fait servir assignation à monsieur AKA EHOUMAN Pascal d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 16 mai 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ;

-Condamner ce dernier à lui payer la somme d'un million six cent soixante-treize mille francs (1.673.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

-Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur ZADI NAO Jean expose qu'il a donné à bail à monsieur AKA EHOUMAN Pascal un local à usage commercial sis à Cocody Cité des Arts, bâtiment 62, Escalier A, 1^{er} Etage, porte 14, moyennant le loyer mensuel de deux cent cinquante mille francs (250.000F) CFA ;

Il ajoute que cependant, faute de payer les loyers, celui-ci reste lui devoir la somme d'un million six cent soixante-treize mille francs (1.673.000 F) CFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés allant d'Octobre 2017 à Mars 2018, avec un reliquat de cent soixante-treize francs mille (173.000F) CFA;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a adressée par exploit d'huissier du 16 Mars 2018, monsieur AKA EHOUMAN Pascal ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi il a saisi le tribunal de céans aux fins sus indiquées ;

Monsieur AKA EHOUMAN Pascal n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et expulsion qu'il soulève pour défaut de mise en demeure préalable;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AKA EHOUMAN Pascal a eu connaissance de la procédure tel que cela résulte du visa de sa secrétaire sur l'acte d'assignation ;

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°01011/2016 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 au défendeur ainsi que la condamnation de ce dernier à lui payer la somme d'un million six cent soixante-treize mille francs (1.673.000 F) CFA;

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

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'action en résiliation de bail et en expulsion

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 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 statuait 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 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 relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail du 26 mars 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information du 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 saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef ;

Le tribunal constate que sur ledit acte il est seulement indiqué au preneur que s'il ne s'exécute pas dans le délai imparti, « *il sera contraint par tous les moyens prévus par la loi et notamment par la voie d'expulsion après décision de justice et accomplissement des formalités légales* » ;

Une telle indication, ne fait pas ressortir la mention selon laquelle la juridiction compétente sera saisie, prescrite à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie à la défenderesse est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la présente action en résiliation de bail et en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable alors que cette exigence est une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et expulsion ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par le demandeur, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Sur l'action en paiement d'arriérés de loyers

L'action en paiement de monsieur ZADI NAO Jean a été introduite dans les forme et délai légaux;
Elle est donc recevable;

Sur les dépens

L'action n'ayant pas encore connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur ZADI NAO Jean pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable son action en paiement de loyers;

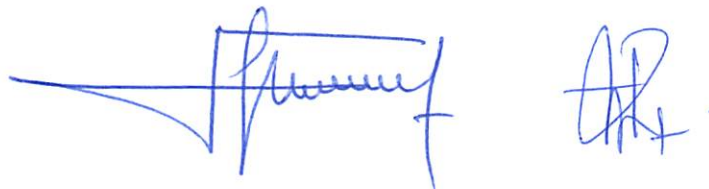
Ordonne la poursuite de la procédure ;

Renvoie au 13 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le04.....SEPT.....2018.....
REGISTRE A.J. • Vol.....114.....F°.....69
N°.....2458.....Bord.....500/04.....

REÇU: GRATIS

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

