

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 16 NOVEMBRE 2017

RG N° 3394/17

Monsieur Imad CHEHADE
(Maître Ange Rodrigue DADJE)

C/

Monsieur KARIDIOULA Siendou

(SCPA BOUAFFON-GOGO & ASSOCIES)

DECISION :

Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons la fin de non-recevoir soulevée par Monsieur KARIDIOULA Siendou ;

En conséquence, déclarons Monsieur Imad CHEHADE recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons que le bail à durée déterminée liant les parties est arrivé à échéance depuis le 30 juin 2014 et qu'il n'a pas été renouvelé ;

Disons que Monsieur KARIDIOULA Siendou occupe par conséquent le local sis à Abidjan Abobo sans titre ni droit ;

Ordonnons en conséquence son expulsion de ces lieux tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Disons que la demande en résiliation du bail est sans objet ;

Condamnons Monsieur KARIDIOULA Siendou aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le seize novembre ;

Nous, **KACOU BREDOUMOU FLORENT**, Vice-Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître N'DOUA Niankon Marie-France**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier, en date du 23 septembre 2017, **Monsieur Imad CHEHADE**, de nationalité Libanaise, gérant d'immeuble, demeurant à Abidjan Cocody Deux Plateaux, 15 BP 510 Abidjan 15, ayant pour conseil Maître Ange Rodrigue DADJE, Avocat à la Cour, a assigné **Monsieur KARIDIOULA Siendou**, commerçant, demeurant à Abobo, ayant pour conseil la SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats à la Cour, à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

- constater que Monsieur KARIDIOULA Siendou est déchu de son droit au renouvellement au bail ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu avec Monsieur KARIDIOULA Siendou ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur KARIDIOULA Siendou du magasin sis au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Abobo derrière la Mairie tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

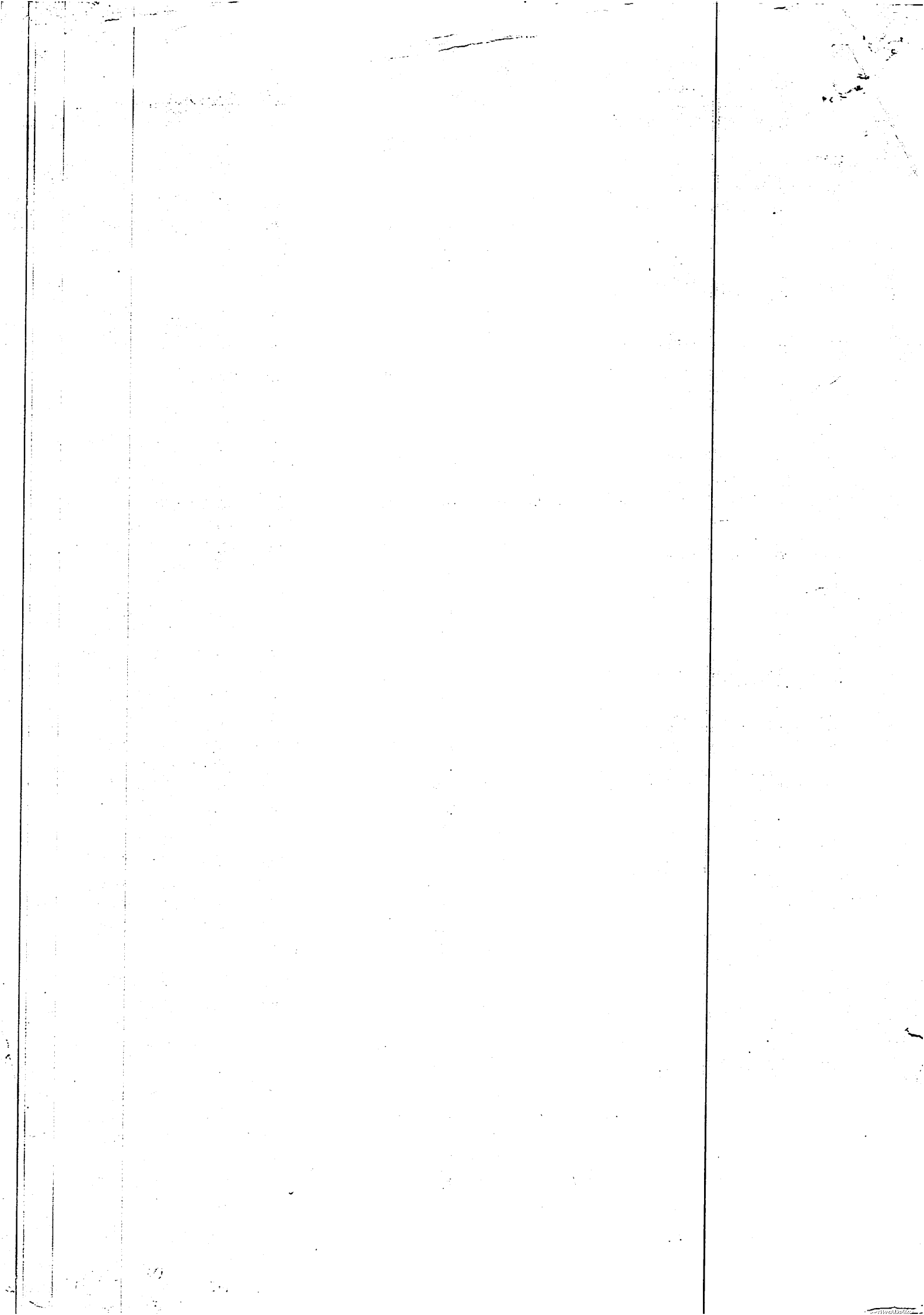
Au soutien de son action, le demandeur affirme que le 1^{er} juillet 2013, il a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec Monsieur KARIDIOULA Siendou pour une durée d'un an, moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA ;

Il ajoute que depuis le mois de décembre 2016, le défendeur a cessé de payer les loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 720.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés des mois de janvier à septembre 2017 ;

Le demandeur prétend que le contrat liant les parties étant un bail à durée déterminée qui arrivait à expiration le 30 juin 2014, Monsieur KARIDIOULA Siendou disposait du délai allant jusqu'au 30 mars 2014 pour faire valoir son droit au renouvellement, conformément à l'article 124 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial

20 12 17
Cm
M. DADJE





général ;

Il estime qu'en l'absence de demande de renouvellement dans ce délai, le défendeur est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Dans ces conditions, poursuit-il, le défendeur est devenu un occupant sans titre ni droit ;

Le demandeur soutient que partant, le 21 avril 2017, il a mis Monsieur KARIDIOULA Siendou en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en lui payant la somme de 240.000 FCFA représentant les loyers échus des mois de janvier, février et mars 2017 ;

Qu'en dépit de cette mise en demeure, le défendeur n'a exécuté son obligation locative de paiement des loyers ;

Il sollicite en conséquence qu'il plaise au juge des référés lui accorder l'entier bénéfice de ses prétentions ;

En réplique, Monsieur KARIDIOULA Siendou soulève, in limine litis, l'irrecevabilité de l'action du demandeur et subsidiairement au fond, sollicite le rejet de ses prétentions ;

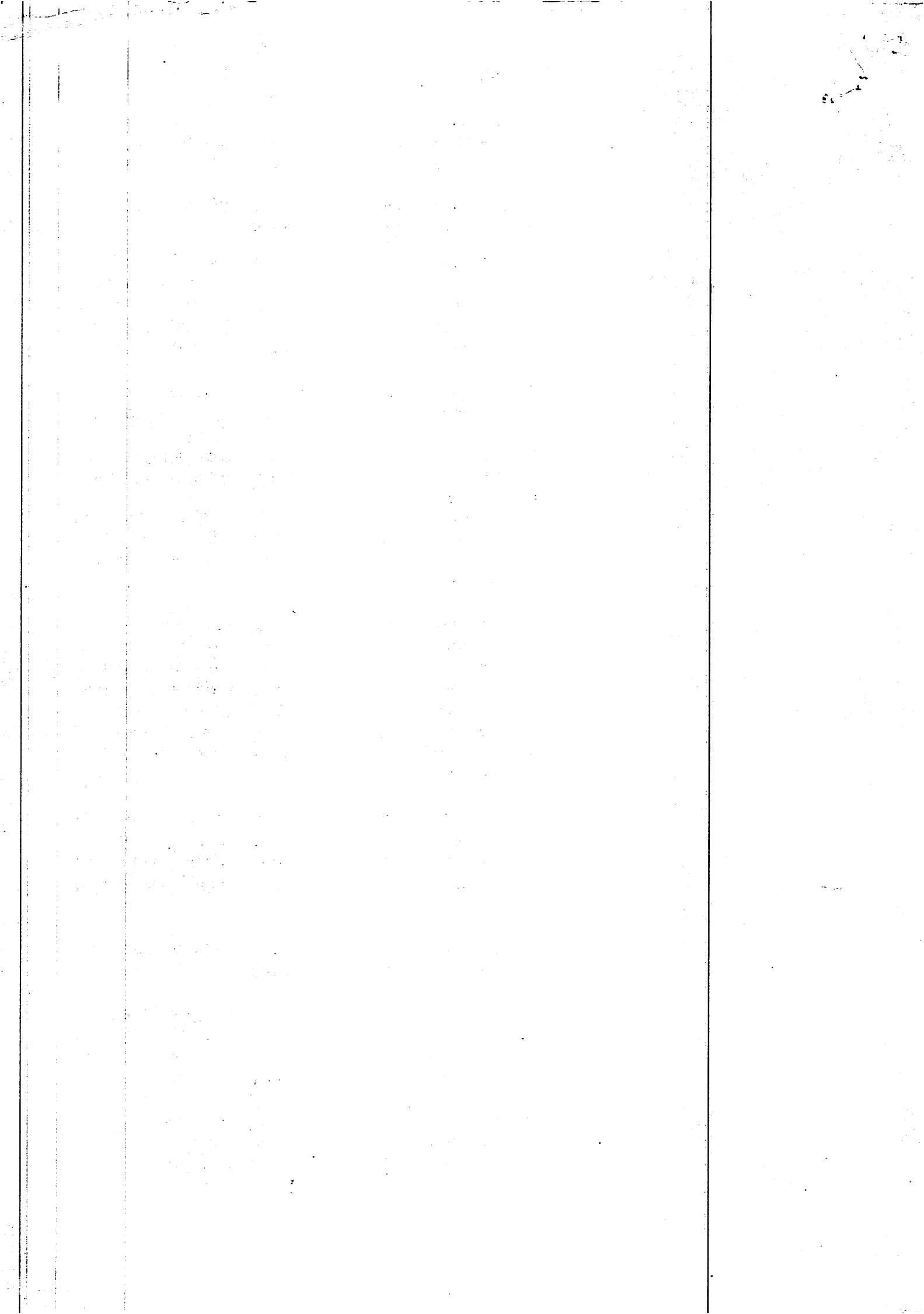
Le défendeur allègue qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme sus indiqué, « *A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respecté et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion...* » ;

Que contrairement à cette exigence du délai impératif d'un mois pour saisir la juridiction compétente, le demandeur n'a saisi la juridiction de céans qu'au mois de septembre, soit plus de quatre (4) mois après la mise en demeure ;

Il estime que l'action du demandeur est tardive, de sorte qu'elle devra être déclarée irrecevable ;

Subsidiairement au fond, le défendeur argue du fait que le demandeur ne lui ayant pas donné congé à l'expiration du bail à durée déterminée, le bail s'est renouvelé par tacite reconduction ;

Il affirme que dans ces conditions, le demandeur est mal fondé en sa demande de résiliation du bail, au motif que le moyen tiré du défaut de paiement des loyers échus est inopérant ;



Que tous les loyers échus ont été entièrement payés au demandeur, par le canal de son conseil, ainsi qu'il résulte des pièces du dossier ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur KARIDIOULA Siendou a fait valoir ses moyens de défense.

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire.

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur KARIDIOULA Siendou soulève l'irrecevabilité de l'action du demandeur, au motif que l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général fait obligation au bailleur de saisir la juridiction compétente dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail; Il estime que l'action du demandeur, ayant été initiée plus de quatre (4) mois après la mise en demeure, est irrecevable.

Aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au 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.*

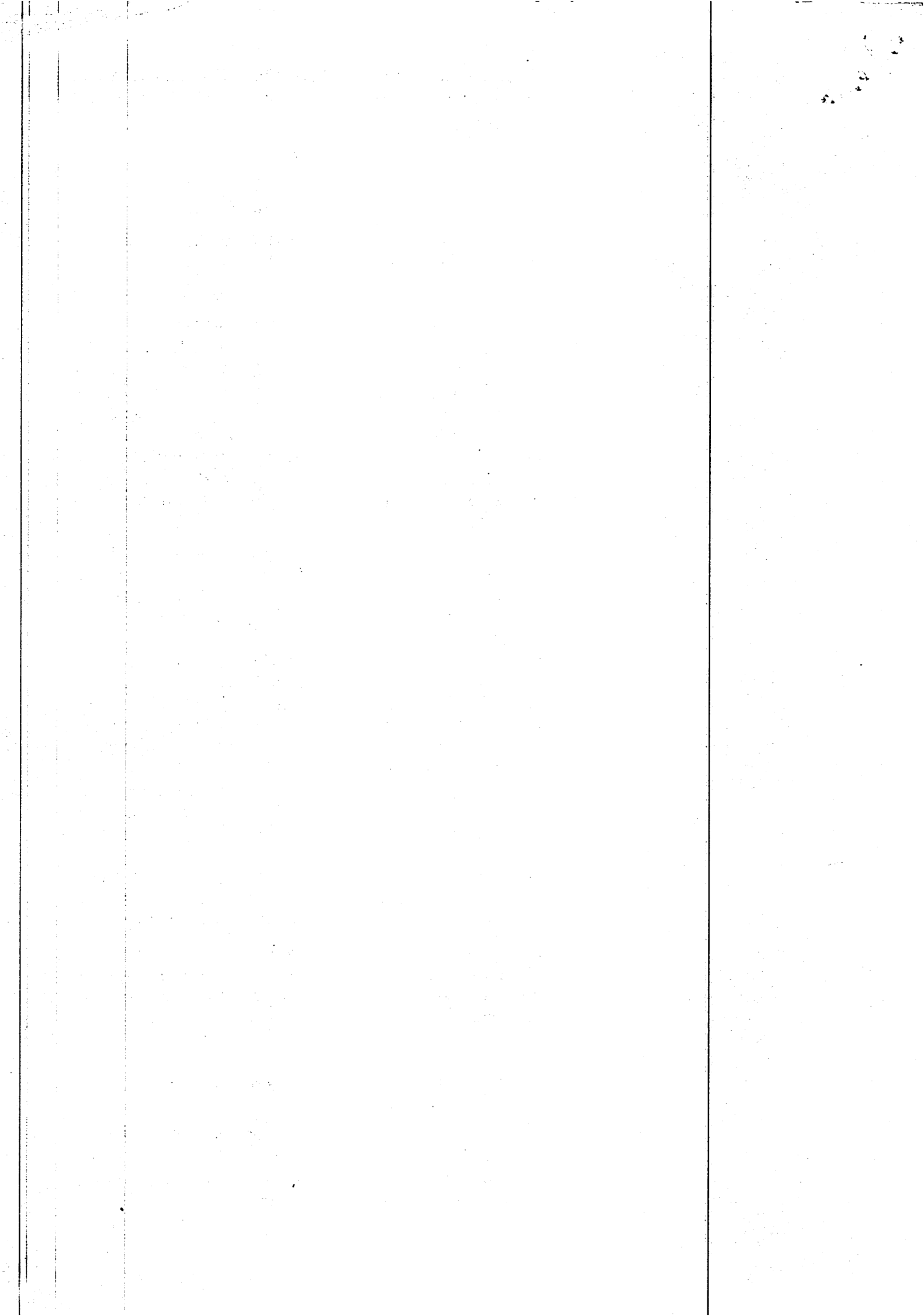
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

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 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 che.f »

Il en résulte que le délai d'un mois prévu par cette disposition est celui à l'intérieur duquel le preneur se doit d'exécuter les clauses et conditions du bail non respecté.

Il s'ensuit que c'est à l'expiration dudit délai que la juridiction compétente pourra être éventuellement saisie aux fins de résiliation du bail.

Il s'en infère également que l'article 133 sus indiqué ne fait pas obligation au bailleur d'avoir à saisir la juridiction compétente impérativement dans le délai d'un mois à compter de l'exploit de mise en demeure.



Il sied en conséquence de rejeter la fin de non-recevoir soulevée par le défendeur, et de déclarer l'action recevable pour avoir été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai légaux.

Au fond

Sur la demande de résiliation du contrat de bail

Monsieur Imad CHEHADE sollicite la résiliation du bail à durée déterminée conclu avec le défendeur le 1^{er} juillet 2013 et qui arrivait à expiration le 30 juin 2014, au motif que celui-ci n'a pas fait valoir son droit au renouvellement.

Monsieur KARIDIOULA Siendou résiste à cette prétention et relève que les parties ont tacitement reconduit le bail à son échéance.

Toutefois, aux termes de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.*

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. »

Il ressort de l'analyse de l'article 124 précité que le bail à durée déterminée ne peut en aucun cas être renouvelé par tacite reconduction ; le preneur qui a droit au renouvellement devant nécessairement demander au bailleur, le renouvellement du bail dans les formes prescrites par cette disposition, au plus tard trois mois avant son expiration.

L'article 134 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ayant précisé que les dispositions de l'article 124 dudit Acte Uniforme sont d'ordre public, il en résulte que les parties ne peuvent y déroger.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, Monsieur KARIDIOULA Siendou ne peut prétendre que le bail à durée déterminée arrivé à échéance a été tacitement reconduit par les parties.

En effet, celle-ci était tenu, trois mois avant l'expiration

du bail fixée au 30 juin 2014, de demander à Monsieur IMAD Chehade, le renouvellement dudit bail suivant les conditions de forme prescrites par les dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général.

Il est constant que Monsieur KARIDIOULA Siendou n'a formulé aucune demande de renouvellement du bail dans le délai prévu par la loi. En conséquence, il est déchu de son droit au renouvellement du bail.

Le bail liant les parties étant arrivé à échéance le 30 juin 2014 et n'ayant pas été renouvelé, Monsieur KARIDIOULA Siendou occupe depuis cette date, le local sans titre ni droit.

Il convient, dans ces conditions, de faire droit à la demande de Monsieur IMAD Chehade et d'ordonner l'expulsion de Monsieur KARIDIOULA Siendou du local tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef.

Il en résulte que la demande en résiliation du bail est sans objet ; aucun lien contractuel n'existant entre les parties depuis la date d'échéance du bail.

Sur les dépens

Monsieur KARIDIOULA Siendou succombe à l'instance. Il convient de le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons la fin de non-recevoir soulevée par Monsieur KARIDIOULA Siendou ;

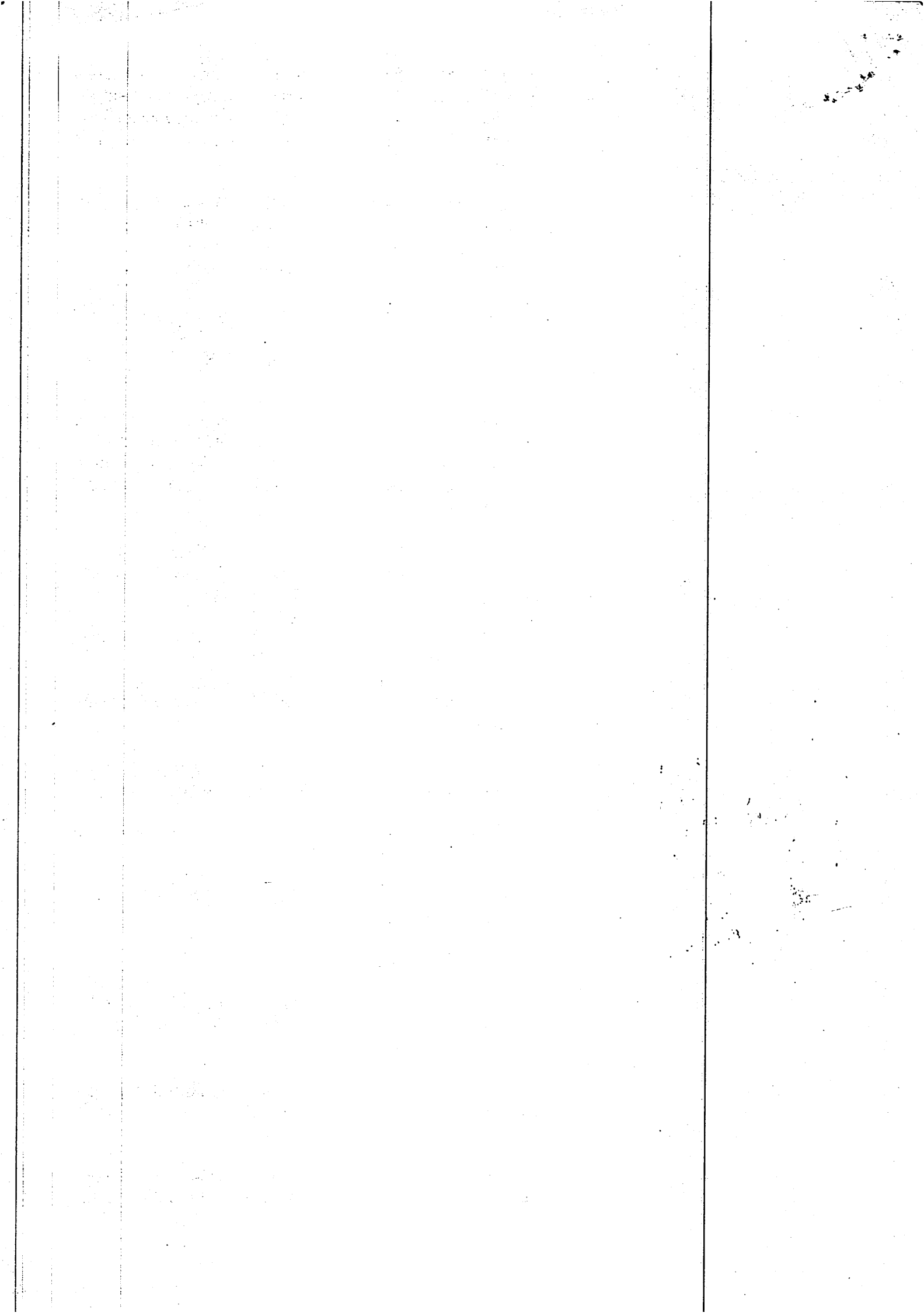
En conséquence, déclarons Monsieur Imad CHEHADE recevable en son action;

L'y disons bien fondé ;

Constatons que le bail à durée déterminée liant les parties est arrivé à échéance depuis le 30 juin 2014 et qu'il n'a pas été renouvelé ;

Disons que Monsieur KARIDIOULA Siendou occupe par conséquent le local sis à Abidjan Abobo sans titre ni droit ;

Ordonnons en conséquence son expulsion de ces lieux tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant



de son chef ;

Disons que la demande en résiliation du bail est sans objet ;

Condamnons Monsieur KARIDIOULA Siendou aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;
Et avons signé avec le Greffier. / .



9N° 0028 6022

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 0 NOV 2017

REGISTRE A.J. Vol. 14 F° 99

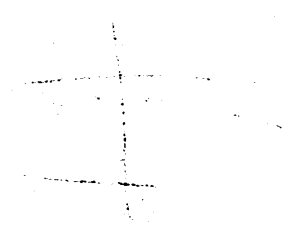
N° 2136 Bord. 604 5

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre





Handwritten text, possibly a name or signature, written in cursive.

Handwritten text, possibly a date or a number, written in a simple font.

