

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3191/17

JUGEMENT DE DEFAUT/CONTRADICTOIRE
du 03/01/2018

Affaire :

MADAME TOURE SENI AISSATA
(SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG ET
ASSOCIES)

Contre

MONSIEUR TRAORE DAOUDA
MONSIEUR DIALLO BOUBACAR
MADAME KOKOYE LASME JEANNETTE

DECISION

DE DEFAUT/ CONTRADICTOIRE

Déclare la demanderesse TOURE SENI AISSATA recevable en son action;

L'y dit bien fondée ;

Ordonne l'expulsion des défendeurs KOKOYE LASME JEANNETTE, TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Déclare TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR recevables en leur demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU 03 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 03 JANVIER 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE
épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN,
messieurs TRAORE MARTHE,
KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et
NGUESSAN EUGENE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître BAH**
Stéphanie, Greffier;

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

MADAME TOURE SENI, née le 01 janvier 1956 à Anyama, de nationalité Ivoirienne, fondatrice d'Ecole, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Cocody riviera golf ; laquelle a élu domicile en la SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG ET ASSOCIES, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant Abidjan cocody les deux plateaux carrefour Duncan, route du Zoo, cité Lauriers 5, villa 1, 16 BP153 Abidjan 16, téléphone 22 42 74 83/22 42 72 84/fax : 22 42 72 84 ;

Demanderesse;

d'une part,

Et

1/Monsieur TRAORE DAOUDA, né en 1977, de nationalité Ivoirienne, commerçant, demeurant à Abidjan

cocody, quartier Angré 22^{ème}
arrondissement ;

2/MONSIEUR DIALLO BOUBACAR, né le
06 mai 1974, de nationalité Ivoirienne,
commerçant, demeurant Abidjan cocody,
quartier Angré 22^{ème} arrondissement ;

3/MADAME KOKOYE LASME
JEANNETTE, majeure, de nationalité
Ivoirienne, commerçante, demeurant à
Abidjan cocody, quartier Angré 22^{ème}
arrondissement ;

Défendeurs ;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07/09/2017,
l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée
au Juge KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la
cause a été renvoyée à l'audience publique
du 08/11/2017;

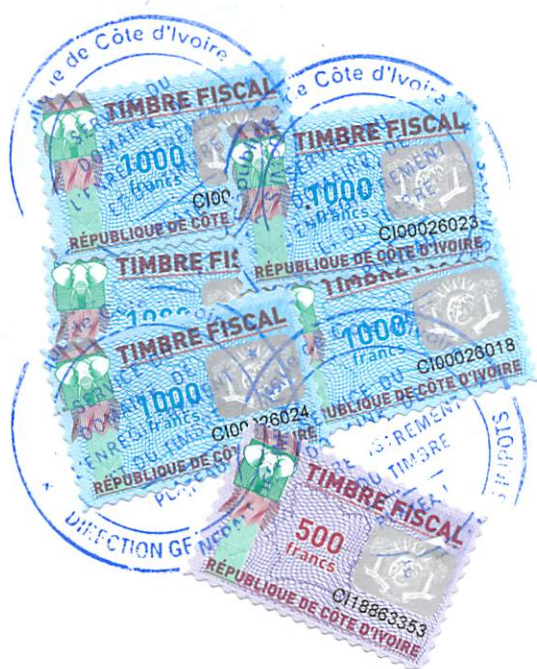
La mise en état a fait l'objet d'une
ordonnance de clôture N° 962/2017;

A l'audience du 08/11/2017, la cause a été
mise en délibéré pour décision être rendue
le 03/01/2018

Advenue cette date, le tribunal a vidé son
délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;



Ouï 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 en date du 18 août 2017, madame TOURE SENI AISSATA a fait servir assignation à madame KOKOYE LASME JEANNETTE, messieurs TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 07 septembre 2017, aux fins de s'entendre :

-Valider le congé servi le 22 septembre 2016;

-Ordonner, en conséquence, leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours;

-Condamner en outre aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame TOURE SENI AISSATA expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble situé à Abidjan-Cocody Angré, 22^{ème} Arrondissement, qu'elle a donné aux défendeurs en vertu d'un bail à usage professionnel ;

Elle ajoute que les locaux donnés à bail étant devenus vétustes, elle a servi congé aux preneurs le 22 septembre 2016 aux fins de lui permettre d'effectuer des travaux de démolition et de réhabilitation ;

Elle relève qu'à l'expiration dudit congé qui

est intervenu le 23 mars 2017, les défendeurs se maintiennent dans lesdits locaux ;

Elle sollicite en conséquence que le tribunal réponde favorablement à ses prétentions susvisées ;

Le défendeur TRAORE DAOUDA sollicite l'annulation du congé du 22 septembre 2016 aux motifs que l'immeuble loué n'est non seulement pas vétuste mais la demanderesse n'a pas notifié ledit congé à tous les locataires ;

Il précise qu'il avait déjà contesté ce congé par écrit le 26 septembre 2016 ;

Au cours de la mise en état du dossier, il a sollicité une indemnité d'éviction de 15.000.000 FCFA au cas où la demanderesse persisterait dans son intention de l'expulser ;

Le défendeur DIALLO BOUBACAR a sollicité quant à lui une indemnité d'éviction d'un montant de 7.000.000 FCFA ;

La défenderesse KOKOYE LASME JEANNETTE n'a ni comparu, ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR ont conclu;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard et par défaut à l'égard de madame KOKOYE LASME JEANNETTE pour laquelle la preuve de sa connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° loi organique 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, la demanderesse sollicite que le tribunal valide le congé servi aux défendeurs et ordonne leur expulsion des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Le taux desdites demandes étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale et des demandes reconventionnelles

La demande de Madame TOURE SENI AISSATA et les demandes reconventionnelles formulées par messieurs TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR ont été initiées selon les forme et délai légaux ; Il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur l'expulsion de monsieur DIALLO BOUBACAR et madame KOKOYE LASME JEANNETTE

Madame TOURE SENI AISSATA sollicite l'expulsion des défendeurs *DIALLO BOUBACAR et KOKOYE LASME JEANNETTE* des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef, sur le fondement du congé qu'elle leur a servi le 22 septembre 2016 ;

Le défendeur *DIALLO BOUBACAR* s'y oppose et réclame une indemnité d'éviction de 7.000.000 FCFA;

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 la demanderesse, désirant récupérer les locaux donnés à bail

aux défendeurs, pour y effectuer des travaux d'aménagement, a, par exploit du 22 septembre 2016, notifié à ces derniers, un congé de 06 mois à l'effet de libérer les lieux loués;

De ces mêmes pièces, ainsi que des débats, il s'établit que ceux-ci n'ont pas contesté ce congé tel que prescrit par l'article 125 précité mais continuent de se maintenir dans lesdits lieux;

Le tribunal constate que du 22 septembre 2016, date de notification du congé à ce jour, plus de six mois se sont écoulés;

Or, en application de l'article 125 sus visé, faute de contestation du congé, il s'impose de déduire que le contrat de bail liant les parties a pris fin le 23 mars 2017, date d'expiration du congé ;

En conséquence, il y a lieu de dire Madame TOURE SENI AISSATA bien fondée en sa demande et d'ordonner l'expulsion des défendeurs *DIALLO BOUBACAR et KOKOYE LASME JEANNETTE* des lieux loués tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef puis débouter monsieur *DIALLO BOUBACAR* de sa demande en paiement d'indemnité d'éviction ;

Sur l'expulsion de monsieur TRAORE DAOUDA

La demanderesse sollicite également l'expulsion de monsieur TRAORE DAOUDA du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

Celui-ci a contesté le 26 septembre 2016 le congé à lui servi le 22 septembre 2016 et soutenu d'une part que l'immeuble loué n'est

point vétuste et d'autre part que ledit congé n'a pas été servi à certains locataires du même immeuble de sorte qu'il estime que le motif allégué est inexact avant de solliciter une indemnité d'éviction de 15.000.000 FCFA ;

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 les parties sont liées par un contrat de bail à durée indéterminée;

Il est constant que, désirant récupérer le local donné à bail à monsieur TRAORE DAOUDA, son locataire, pour y effectuer des travaux de démolition et de construction d'un immeuble, la demanderesse lui a, par

exploit du 22 septembre 2016, notifié, un congé de 06 mois à l'effet de libérer les lieux ;

De ces mêmes pièces, il ressort que par courrier du 26 septembre 2016, ce dernier a contesté le congé servi par la bailleresse;

Toutefois, la preuve de la réception dudit courrier par la destinataire n'est pas rapportée ;

Il s'ensuit que ce courrier ne saurait valoir contestation du congé au sens de l'article 125 de l'acte uniforme susvisé ;

Or, faute de contestation du congé, il s'impose de déduire que le contrat de bail existant entre les parties, a pris fin le 23 mars 2017, date d'expiration du congé ;

Il convient en conséquence de dire Madame TOURE SENI AISSATA bien fondée en sa demande et d'ordonner l'expulsion du défendeur TRAORE DAOUDA des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et rejeter sa *demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction* ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie* :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, l'expulsion des défendeurs a été ordonnée de sorte;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de disposer du local donné à bail;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent ; il y a lieu de les condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de madame KOKOYE LASME JEANNETTE et contradictoirement à l'égard de TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR et en premier ressort ;

Déclare la demanderesse TOURE SENI AISSATA recevable en son action;

L'y dit bien fondée ;

Ordonne l'expulsion des défendeurs KOKOYE LASME JEANNETTE, TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Déclare TRAORE DAOUDA et DIALLO BOUBACAR recevables en leur demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

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. /.



N° 0028 6044

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU BUREAU
Le 30 JAN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 08
N° 159 Bord. 53 58
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Bureau de
l'Enregistrement et du Timbre

