

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3648/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur AMANI KOFFI

C/

Mademoiselle BEUGRE ATTO ANDRE
MICHELLE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Dit que la mise en demeure du 22 Août 2018
est nulle et de nul effet ;

Déclare en conséquence, irrecevable la
demande en résiliation de bail et expulsion
de monsieur KOFFI Amani pour défaut de
tentative de mise en demeure préalable ;

Donne acte à monsieur KOFFI Amani de sa
renonciation à sa demande en paiement de
loyers ;

Dit que la demande d'exécution provisoire
est sans objet ;

Met les dépens à sa charge.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du vingt et un novembre deux mille dix-huit tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, SAKO KARAMOKO et Madame KOUAHO
MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier;

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

Monsieur AMANI KOFFI, né en 1949 à Andokro / Bouaké,
de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, fils de OKOU
AMANI et de YAO YEBOUET demeurant à Abidjan Cocody les II
Plateaux, lot n° 3559-7^{ème} Tranche, 01BP 1855 Abidjan 01, Tel :
22 42 05 57;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Mademoiselle BEUGRE ATTO ANDRE MICHELLE, de
nationalité ivoirienne, locataire chez le requérant, Tel : 07 56 86
35 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 06 novembre 2018, la cause a
été appelée à cette date puis renvoyée au 07 novembre
2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être
rendue le 21 novembre 2018 ;

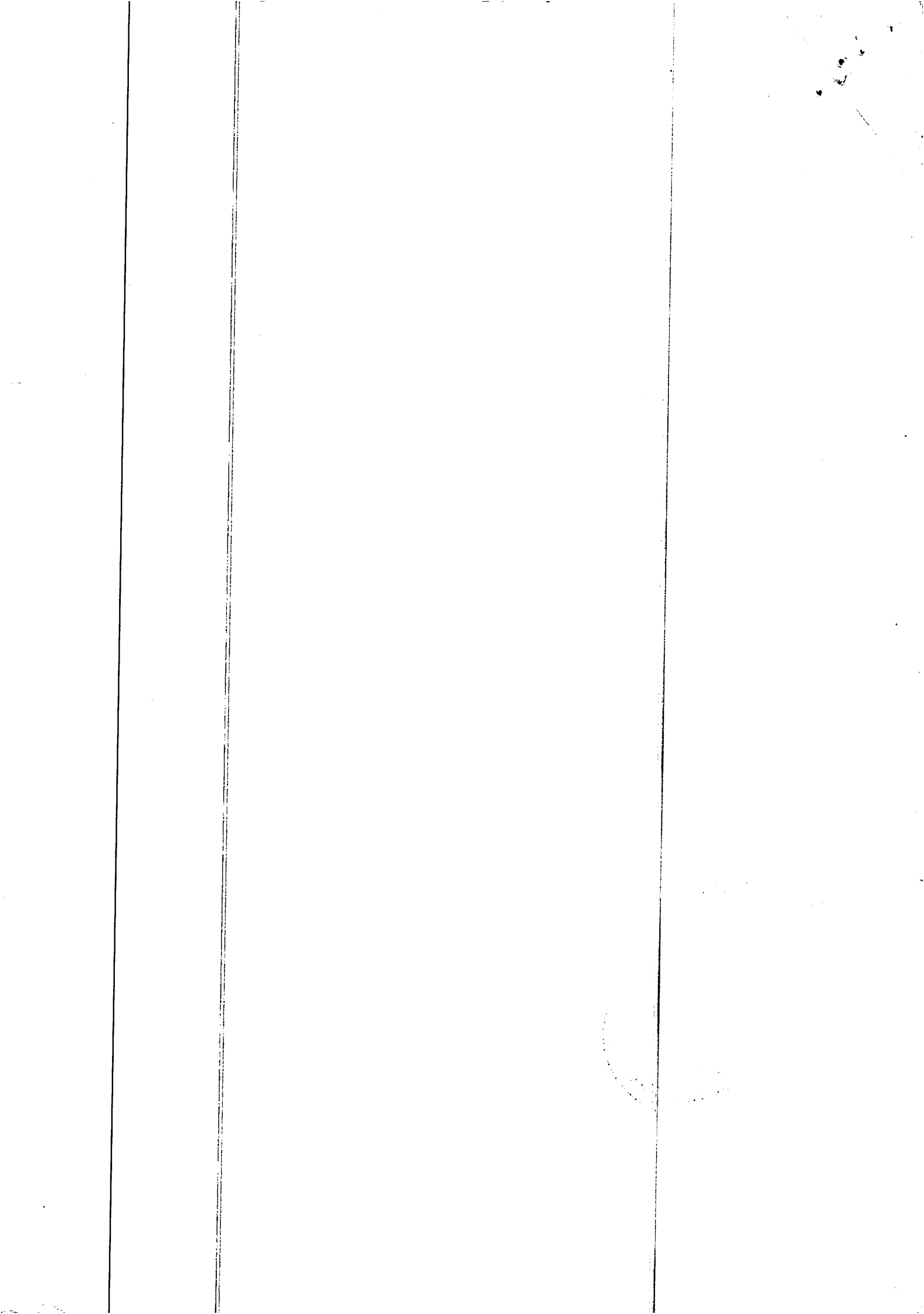
Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;



17/11/18
et
1



Où 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 d'huissier du 26 Octobre 2018, monsieur AMANI Koffi a fait servir assignation à madame BEUGRE Atto Michelle d'avoir à comparaitre le 06 Novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du bail liant à la défenderesse et ordonner l'expulsion de celle-ci des lieux loués ;
- la condamner à lui payer les loyers échus et impayés ;
- ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur KOFFI Amani expose que suivant contrat de bail en date du 1^{er} Juin 2015, il a donné à bail à madame BEUGRE Atto Michelle un immeuble sis à Cocody II plateaux, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 100.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

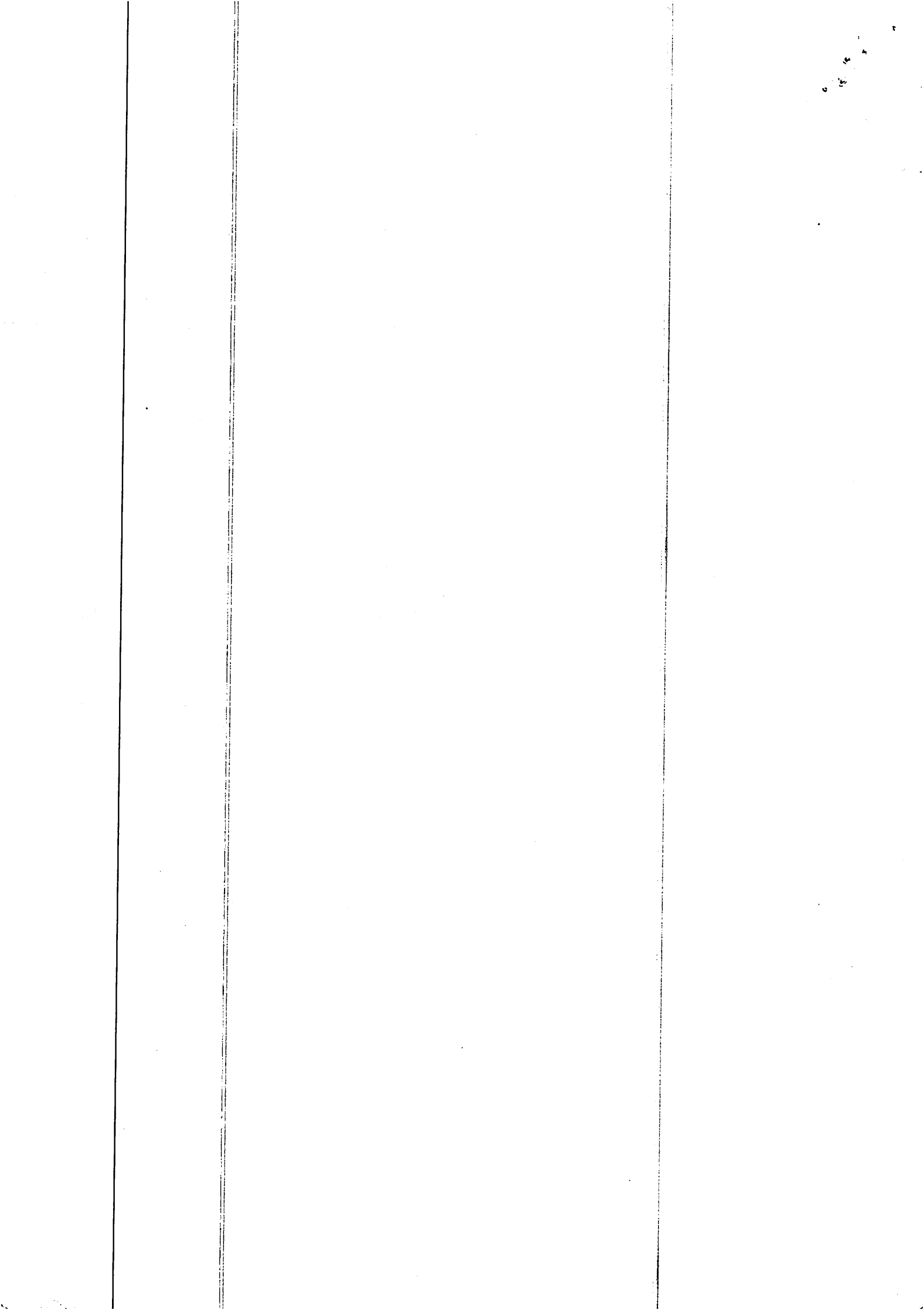
Selon lui, la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 700.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de Mai 2018 à Novembre 2018 ;

Il ajoute que la défenderesse lui est également redevable de la somme de 249.000 F CFA, représentant les pénalités de retard, et le cout des actes de procédure ;

Pour recouvrer cette créance, il indique avoir servi une mise en demeure à la défenderesse par exploit en date du 22 Août 2018, qui est restée sans suite ;

Il indique que son maintien dans le local lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

C'est pourquoi, il sollicite la condamnation de madame BEUGRE Atto Michelle à lui payer la somme de 700.000 F CFA au titre des arriérés de loyers de Décembre 2017 à Août 2018, outre celle de 249.000 F CFA au titre des pénalités de retard et autres actes de procédure ;



En cours d'instance, le demandeur a déclaré renoncer à sa demande en paiement ;

En réplique, madame BEUGRE Atto Michelle a demandé à son bailleur de lui accorder un délai, afin qu'elle paye sa dette ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rabattu le délibéré et sollicité les observations des parties sur la fin de non recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame BEUGRE Atto Michelle a été assignée à personne, elle a comparu et a conclu ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

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 :*

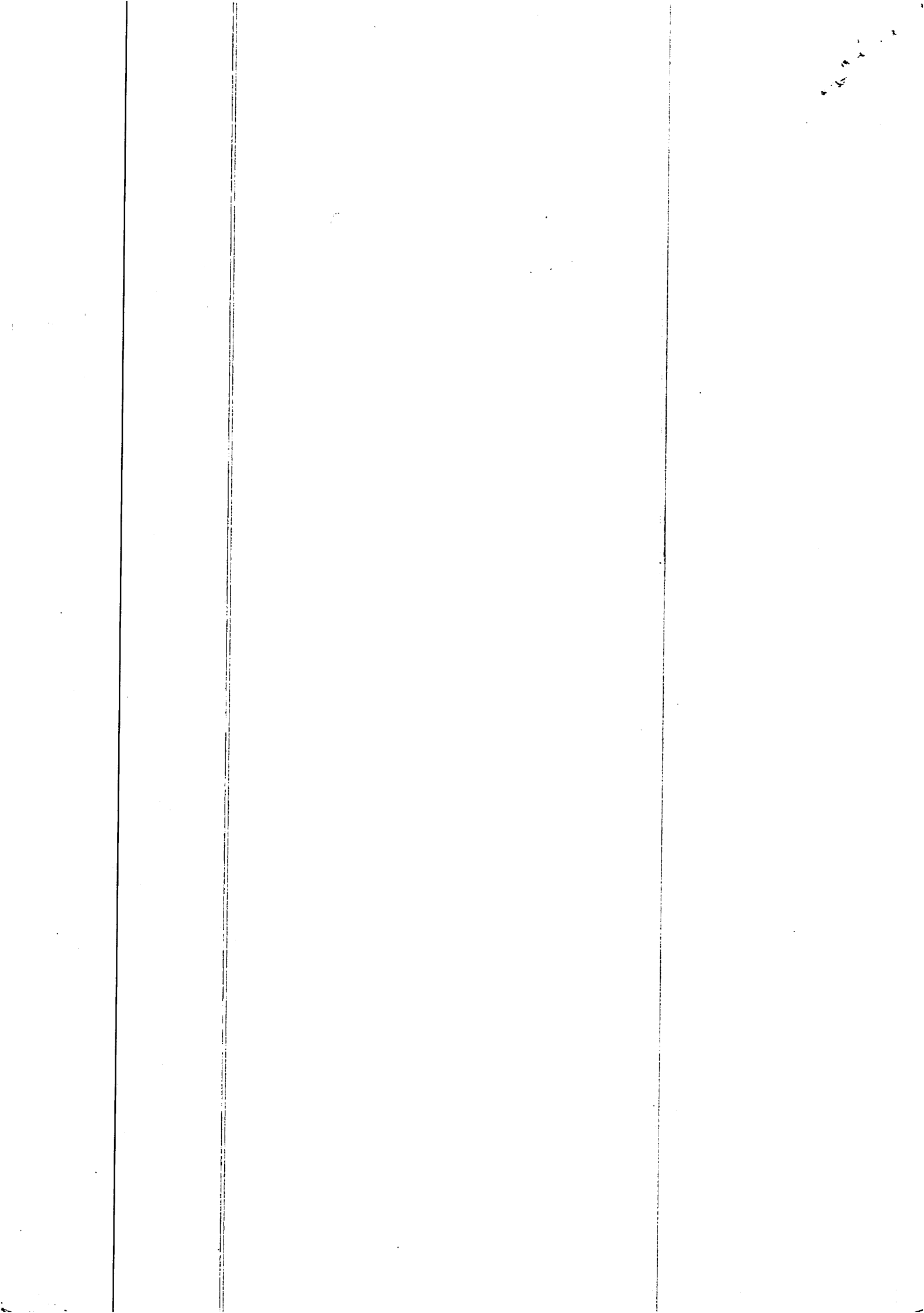
- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.*
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable

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. » ;

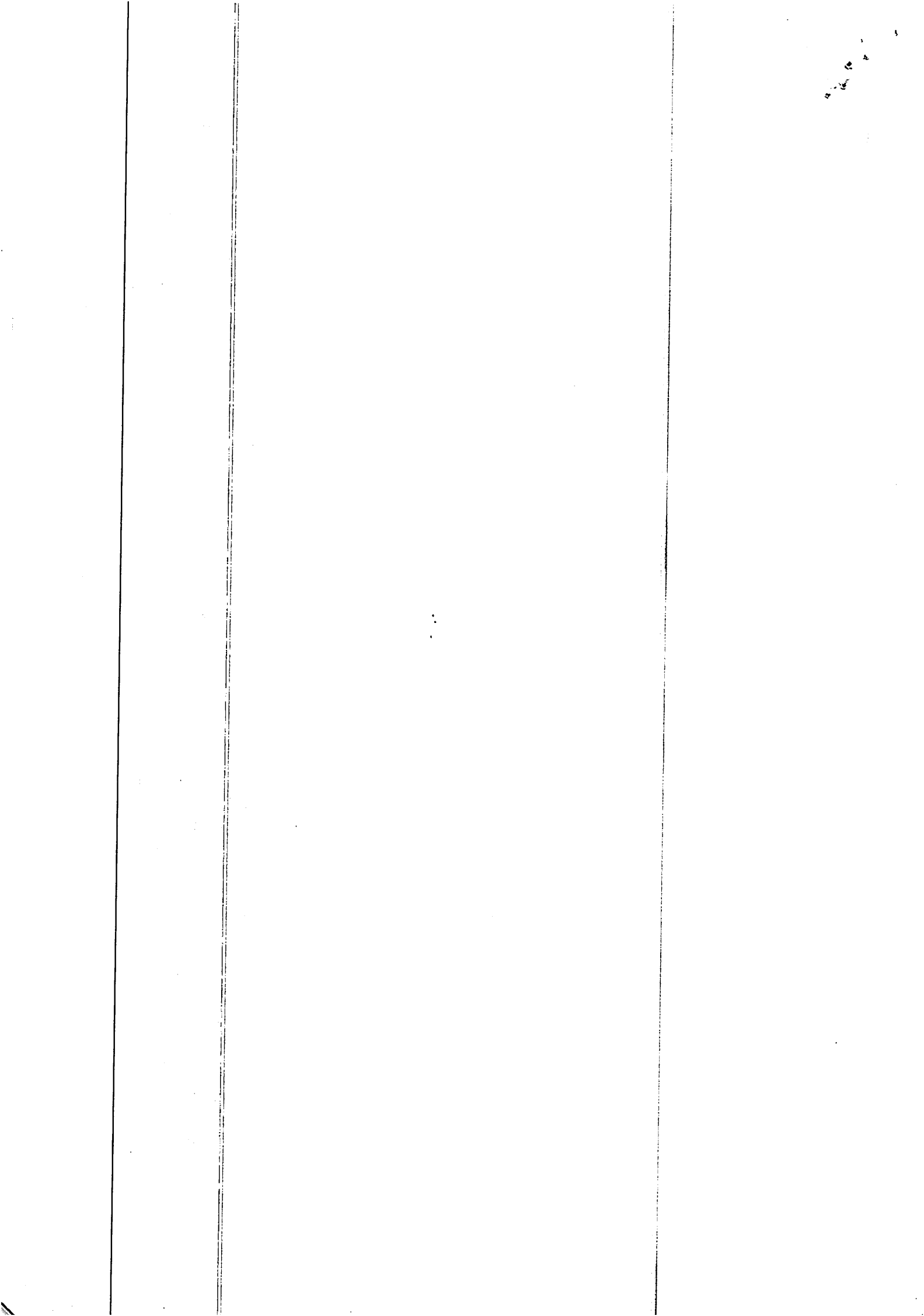
Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'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 22 Août 2018 n'indique pas que la juridiction saisie statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 22 Août 2018 est nulle et déclarer en conséquence, la demande en résiliation et expulsion irrecevable ;



AU FOND

Sur le bien fondé de la demande en paiement

Monsieur KOFFI Amani a déclaré à la barre de la juridiction de céans, qu'il se désiste de sa demande en paiement de loyers ;

Il convient donc de lui en donner acte ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KOFFI Amani n'ayant été débouté de tous ses chefs de demande, il y a lieu de dire que ce chef de demande est sans objet ;

Sur les dépens

Monsieur KOFFI Amani succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que la mise en demeure du 22 Août 2018 est nulle et de nul effet ;

Déclare en conséquence, irrecevable la demande en résiliation de bail et expulsion de monsieur KOFFI Amani pour défaut de tentative de mise en demeure préalable ;

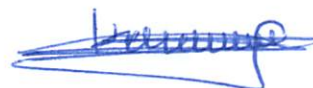
Donne acte à monsieur KOFFI Amani de sa renonciation à sa demande en paiement de loyers ;

Dit que la demande d'exécution provisoire est sans objet ;

Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



NS 0028 2772

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Lo..... 26 DEC 2018.....
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



REÇU : Dix mille francs
Le Chef du Bureau de
L'Enregistrement et du Droit
N°
RÉGISTRÉ A
N°
O.F. 18 000 francs
ENREGISTRÉ AU BUREAU
N° 2 DE 2018