

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2465/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 31/10/2018

Affaire

MONSIEUR KACOU N'GUESSAN
HUBERT

Contre

MADAME TOURE NAMINATA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
KACOU N'Guessan Hubert ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le
liant à madame TOURE Naminata ;

Constata que madame TOURE Naminata a
déjà libéré le magasin objet du bail ;

En conséquence, dit que la demande aux fins
d'expulsion est sans objet ;

Met les dépens à la charge de madame
TOURE Naminata.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

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

**Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs
DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN
VIVIEN,** Greffier;

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

Monsieur KACOU N'GUESSAN HUBERT, né le 10-10-1962
à Abidjan Plateau, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan
Riviera Faya, téléphone : 08-45-41-36 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Madame TOURE NAMINATA, de nationalité ivoirienne,
locataire chez le requérant d'un local à usage commercial, sis à
Faya, téléphone : 08-44-33-71 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 18 juillet 2018, l'affaire a
été appelée et renvoyée au 03 octobre 2018 pour toutes les
parties;

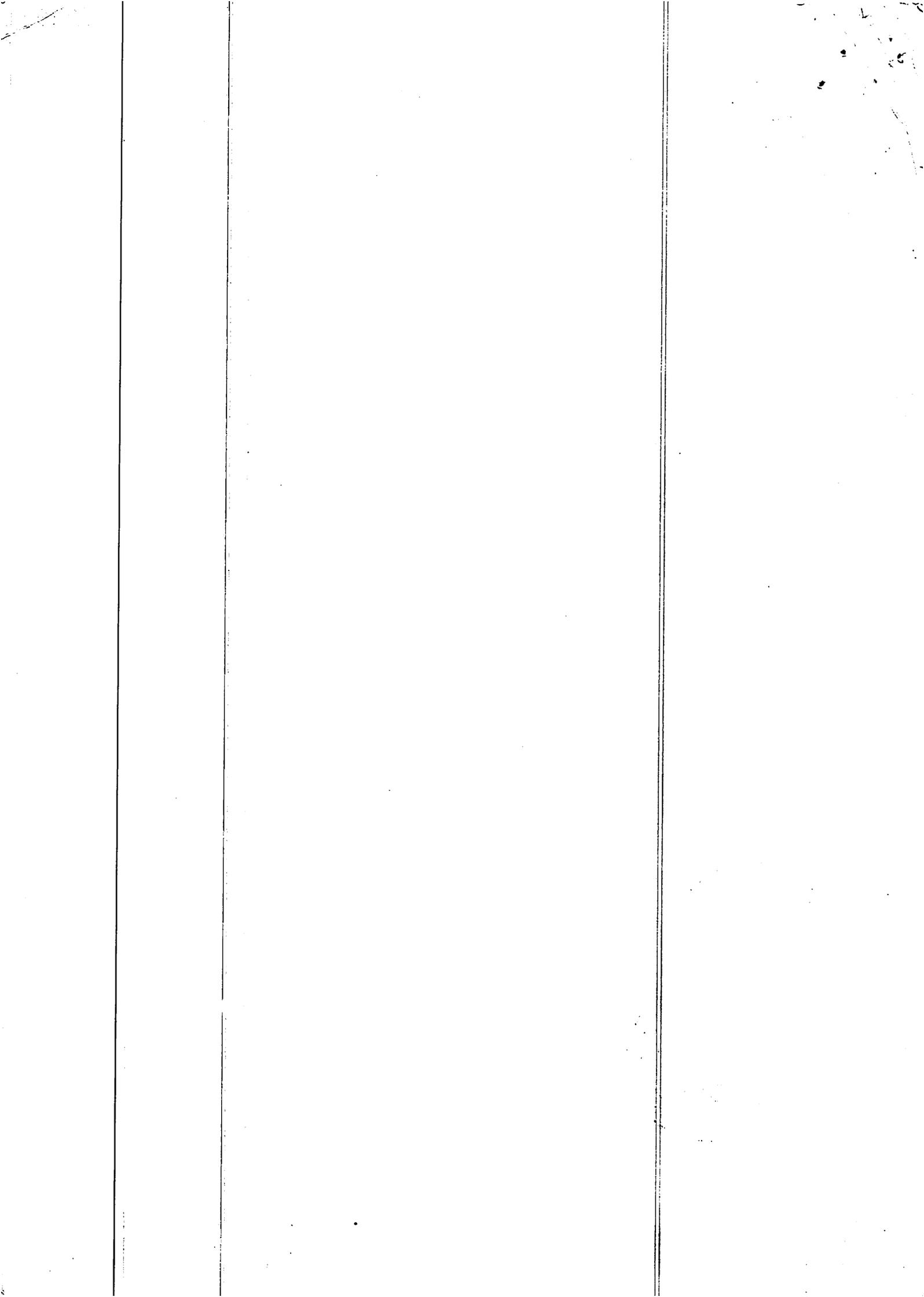
A cette audience, la cause a été renvoyée au 17 octobre 2018
pour la défenderesse;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré



MOU 19
24
Kouassi 1

ct



pour décision être rendue le 31 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

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 en date du 22 Juin 2018, monsieur KACOU N'Guessan Hubert a fait assigner madame TOURE Naminata à comparaitre le 02 Juillet 2018 par-devant la juridiction des référés du Tribunal de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du bail, ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués ;

A la demande des parties, la procédure a été renvoyé, en application des dispositions de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, devant le tribunal de céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de sa demande, monsieur KACOU N'Guessan Hubert expose qu'il a donné en location à madame TOURE Naminata, un local sis à la Riviera Faya moyennant paiement par cette dernière d'un loyer mensuel à hauteur de 65.000 F CFA ;

Il affirme que la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 260.000 F CFA représentant 04 mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Juin 2018 ;

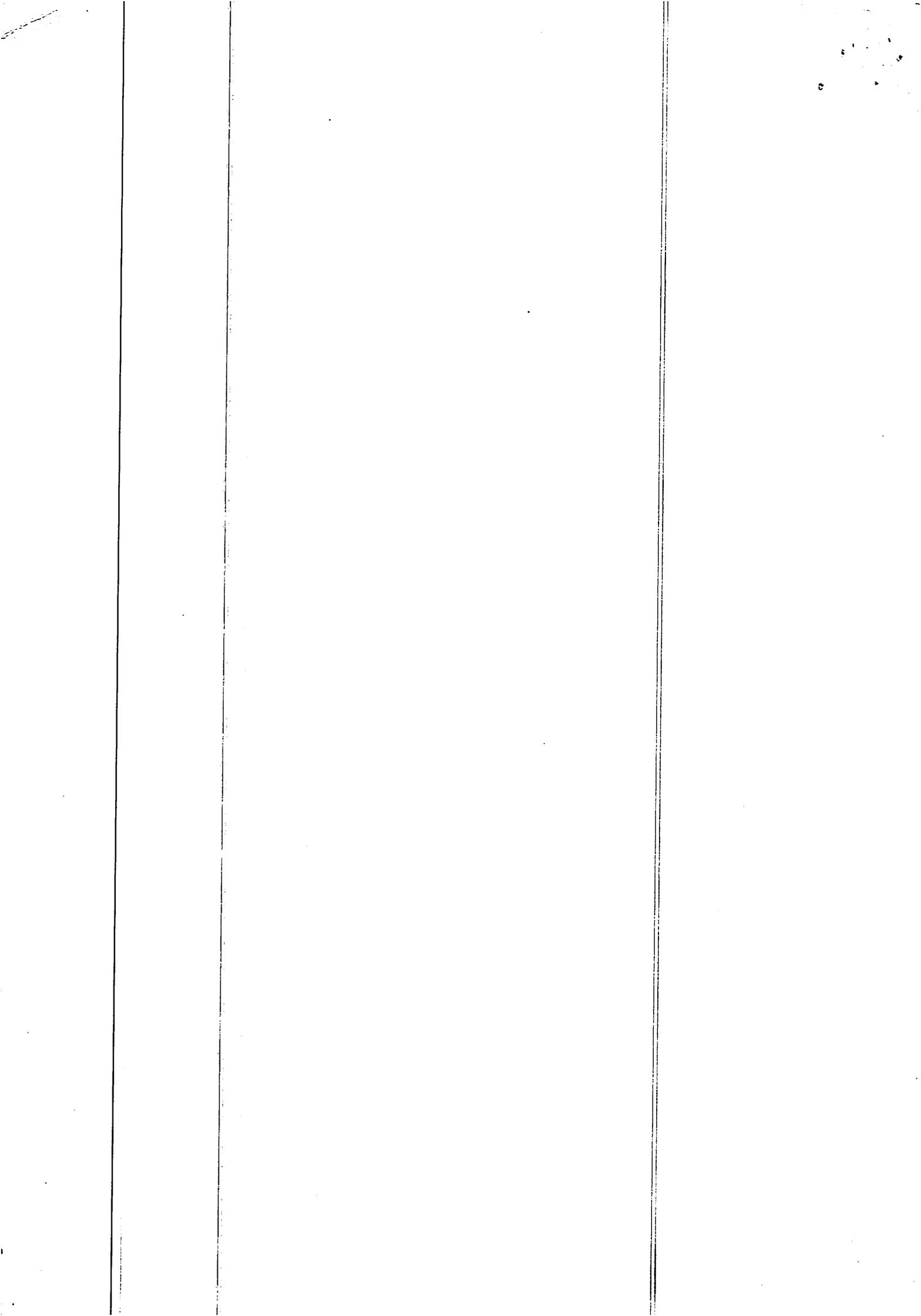
Pour recouvrer cette créance, il indique lui avoir adressé une mise en demeure par exploit du 11 Mai 2018 ;

Cette mise en demeure étant restée sans suite, monsieur KACOU N'Guessan Hubert sollicite donc la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Madame TOURE Naminata assignée à personne, n'a pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME



Sur le caractère de la décision

Madame TOURE Naminata a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assigné à sa personne ;

Il convient donc 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

La demande ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

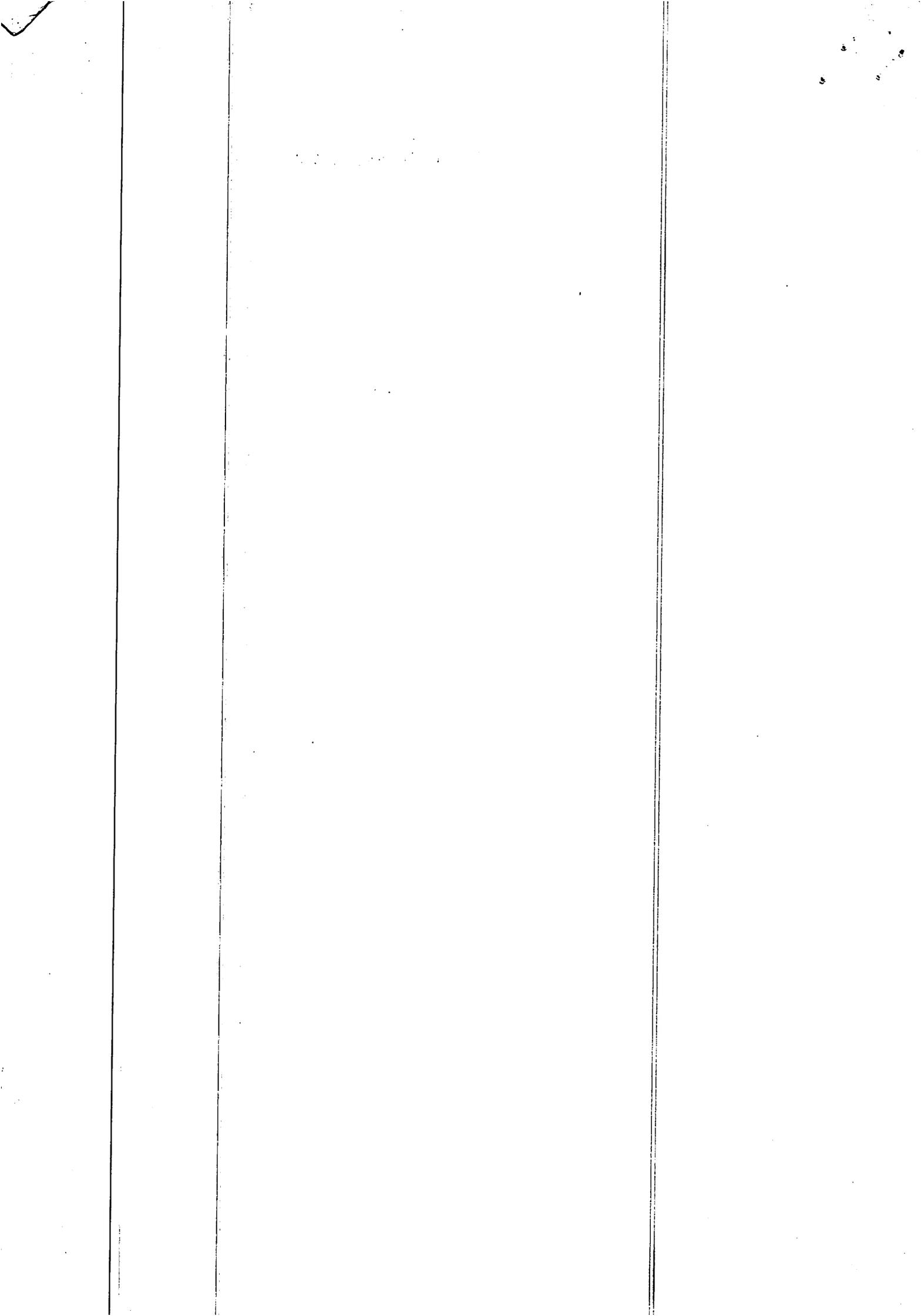
AU FOND

Sur le bienfondé des demandes en résiliation du bail et en expulsion

Monsieur KACOU N'Guessan Hubert sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à madame TOURE Naminata ;

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.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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. » ;

Ces exigences légales impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

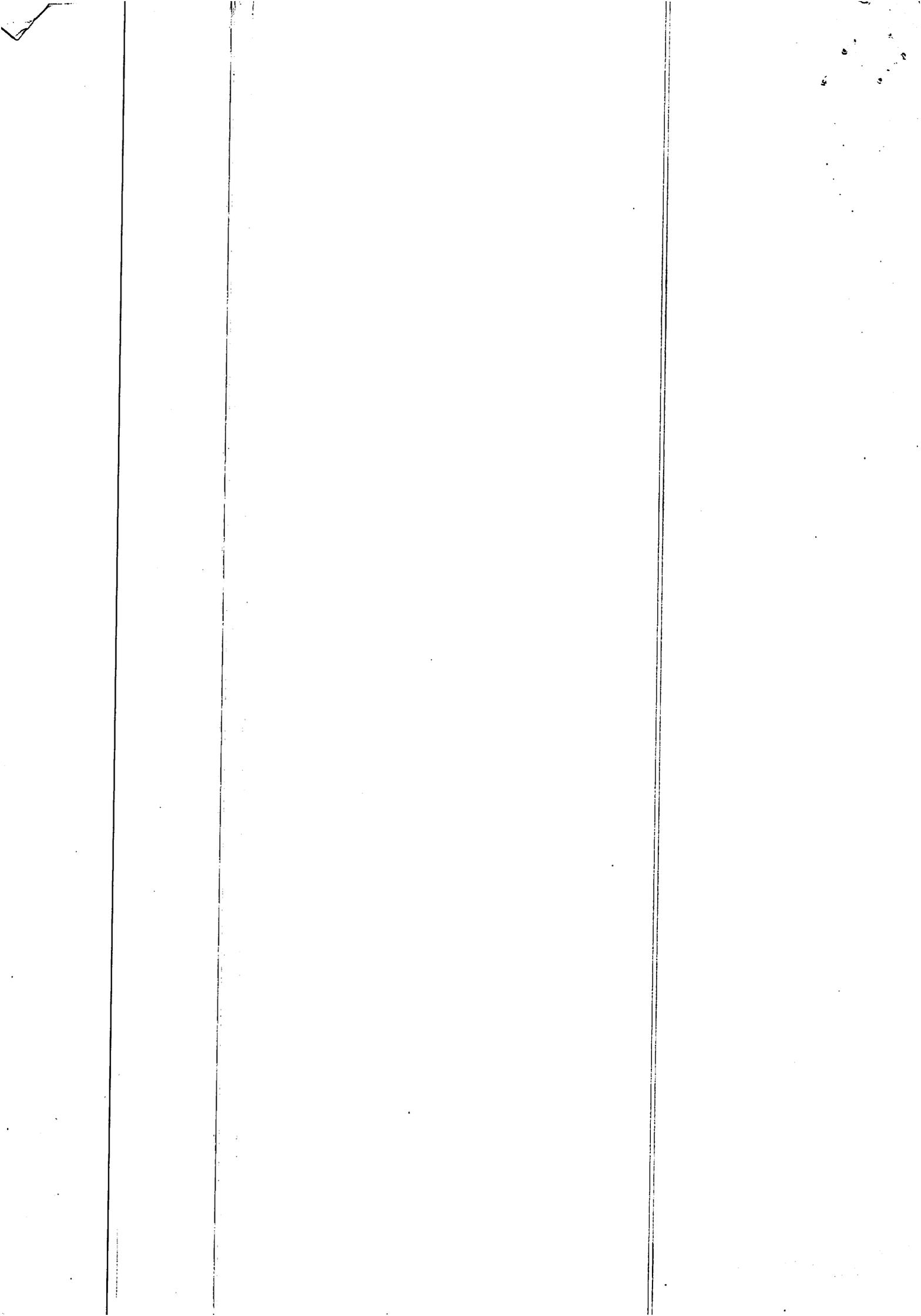
En l'espèce, il résulte de l'examen des pièces du dossier, que par exploit du 11 Mai 2018, monsieur KACOU N'Guessan Hubert a mis en demeure la défenderesse de lui payer la somme de 260.000 F CFA, représentant 04 mois de loyers échus et impayés allant de Mars à Juin 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, cette dernière ne s'est pas exécutée et demeure donc à ce jour débitrice de ladite somme d'argent ;

Le défaut de paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Toutefois, s'agissant de la demande en expulsion, il figure au dossier un procès-verbal d'huissier de justice du 27 Août 2014, faisant état de ce que la porte d'accès au magasin loué est ouverte et l'intérieur complètement vide ;

Dans ces conditions, le Tribunal constate que madame TOURE



Naminata a déjà libéré les lieux loués de sorte que la demande en expulsion est désormais sans objet ;

Sur les dépens

Madame TOURE Naminata 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 ;

Déclare recevable l'action de monsieur KACOU N'Guessan Hubert ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail le liant à madame TOURE Naminata ;

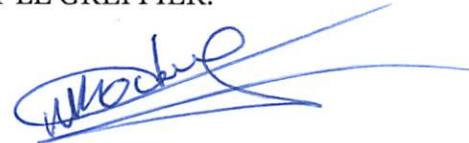
Constate que madame TOURE Naminata a déjà libéré le magasin objet du bail ;

En conséquence, dit que la demande aux fins d'expulsion est sans objet ;

Met les dépens à la charge de madame TOURE Naminata.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N° 00 28 27 66

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

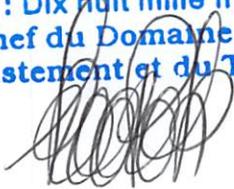
Le 29 NOV 2018

REGISTRE A. J. Vol. F° 91

N° 1916 Bord. 55, 91

REÇU : Dix huit mille francs

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



THE REGISTRATION OF
ELECTRICITY SUPPLIERS
AND THE REGULATION OF
ELECTRICITY SUPPLY
ACT 1988
SECTION 1(1) AND (2)
AS AMENDED BY THE
ELECTRICITY ACT 2008