

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0577/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

Affaire:

**Madame NEMBELESSINI-SILUE
MARIE épouse TOURE**

(Maître OBENG-KOFI FIAN)

C/

Monsieur COULIBALY LAMINE

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de madame
NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE
épouse TOURE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constate que le contrat liant les parties a pris
fin depuis le 25 novembre 2018, date
d'expiration du congé ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de
monsieur COULIBALY LAMINE, du
local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses
biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur COULIBALY
LAMINE à lui payer la somme de 125.000
FCFA correspondant aux loyers échus et
impayés de la période de juillet 2018 à
novembre 2018 ;

La déboute en l'état de sa demande en
paiement de la somme de 350.000 F CFA au
titre des loyers échus et impayés ;

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

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

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE,
EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

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

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

Madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE épouse TOURE,
restauratrice, née le 02 mai 1959 à Ferkessedougou, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Abidjan, II Plateaux, quartier ABL, villa
n° 21 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de **Maître OBENG-KOFI FIAN,**
Rue B 7, Cocody Canebière, Route du Lycée Technique, 01 BP
6514 Abidjan 01 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur COULIBALY LAMINE, commerçant dont l'activité
est située à Abidjan, Abobo extension sud 2^e arrêt, direction
Anyama sur l'alignement de la COOPEC ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 24 janvier 2019, l'affaire a été appelée
et renvoyée au 30 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour
attribution ;

130619 Gr n° 019
1
CROSSSE 26/09/19
Me OBENG



DM
MINISTERE DE LA JUSTICE
ET DES DROITS DE L'HOMME

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

G R E F F E

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline - Travail

CERTIFICAT DE NON APPEL

(Articles, 34, 49, 300 et 313 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution Article 341-2° du Code de procédure civile, commerciale et administrative)

N°2494/2019GTCA

Le Greffier en Chef du Tribunal de Commerce d'ABIDJAN, soussigné, certifie, après vérification du registre des appels et oppositions tenu au Greffe de céans, qu'il n'existe, aucune transcription d'Appel dans le délai de 01 mois à compter de la date de signification du jugement contradictoire N°RG 0577/2019 rendu le 03 Avril 2019 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, dans l'affaire ci-après :

MADAME NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE
EPOUSE TOURE;

(Maître OBENG-KOFI FIAN)

CONTRE

MONSIEUR COULIBALY LAMINE;

En foi de quoi, le présent certificat de non appel est délivré à Madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE, ayant pour conseil Maître OBENG-KOFI FIAN, à l'égard de Monsieur COULIBALY LAMINE, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Abidjan, le 09 Septembre 2019

P/LE GREFFIER EN CHEF

VISA CONTROLE

La présente vérification a été effectuée

Le 09 Septembre 2019

Par Me DOUMBIA MAMADOU

Tano Essan
Administrateur des Greffes et Parquets
Greffier en Chef Adjoint
Tribunal de Commerce d'Abidjan

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du 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

Suivant exploit d'huissier en date du 11 février 2018, madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE a fait servir assignation à monsieur COULIBALY LAMINE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-ordonner l'expulsion de monsieur COULIBALY LAMINE des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-le condamner à lui payer les sommes de 350.000 FCFA et 125.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

-condamner monsieur COULIBALY LAMINE aux dépens ;

Au soutien de son action, madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE expose qu'elle a donné en location suivant contrat de bail à durée indéterminée conclu en 2010 un local à usage professionnel à monsieur COULIBALY LAMINE ;

Elle indique que le bâtiment étant devenu vétuste, elle lui a, par exploit d'huissier en date du 25 mai 2018, servi un congé de 06 mois en vue de démolir le local aux fins de le reconstruire ;

Elle explique que bien que le congé soit arrivé à son terme depuis le 25 novembre 2018, le défendeur continue de se maintenir dans les lieux loués alors qu'il n'a pas contesté le congé ;

Elle poursuit que depuis le mois de juillet 2018, monsieur

COULIBALY LAMINE a cessé de payer les loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 125.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à novembre 2018 ;

Par ailleurs, elle souligne que ce dernier reste également devoir des arriérés de loyers d'un montant de 350.000 FCFA ;

Estimant que monsieur COULIBALY LAMINE est un occupant sans droit ni titre, elle prie le tribunal d'ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et le condamner à lui payer les sommes de 350.000 FCFA et 125.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Dans des écritures additionnelles, la demanderesse a prié le tribunal de constater que le congé qu'elle a servi le 25 mai 2018 n'a pas été contesté et a demandé de valider ledit congé ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur COULIBALY LAMINE a été assigné à personne ;

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°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 l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de 475.000 FCFA au titre des loyers chus et impayés ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en expulsion

Madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE sollicite l'expulsion du défendeur des locaux loués, au motif que le congé de six mois qu'elle lui a servi par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2018 est arrivé à expiration;

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 dans le cas d'un bail à durée indéterminée, la partie qui veut le résilier doit notifier sa volonté 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 reprendre son local aux fins de le démolir et le reconstruire, a, par exploit du 25 mai 2018, notifié à monsieur COULIBALY LAMINE, son locataire, un congé de six (06) mois à l'effet de libérer les lieux loués;

En outre, il est constant comme provenant de ces mêmes pièces que le défendeur bien qu'ayant reçu ledit congé ne l'a pas contesté mais continue de se maintenir dans les lieux loués ;

Le tribunal constate que du 25 mai 2018, date de notification du congé au 11 février 2019, date de l'exploit d'assignation en expulsion, plus de six mois se sont écoulés, sans que le défendeur n'ait contesté ledit congé;

Or, en application de l'article 125 précité, faute de contestation du congé dans le délai de six mois qui en l'espèce, a expiré depuis le 25 novembre 2018, il s'impose de déduire que le contrat de bail qui liait les parties a pris fin à cette date d'expiration du congé ;

En conséquence, il y a lieu de dire l'action de madame NEMBELESSINI SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE bien fondée et d'ordonner l'expulsion de monsieur COULIBALY LAMINE des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur le paiement des loyers

La demanderesse prie le tribunal de condamner le défendeur à lui payer les sommes de 1250.000 FCFA et 350.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Sur le paiement de la somme de 125.000 FCFA

Madame NEMBELESSINI SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE demande au tribunal de condamner le défendeur à lui payer la somme de 125.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à novembre 2018 ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que : « *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* » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que le défendeur a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 125.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame NEMBELESSINI SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE bien fondé et de condamner monsieur COULIBALY LAMINE à lui payer la somme de 125.000 FCFA correspondant aux loyers échus et

impayés de la période de juillet 2018 à novembre 2018 ;

Sur le paiement de la somme de 350.000 FCFA

Madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE demande le paiement de la somme de 350.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;

Toutefois, elle ne précise pas la période de loyers réclamée de sorte que le tribunal ne peut apprécier une telle demande ;

Il y a lieu dans ces conditions de la déclarer mal fondée en l'état en ce chef de demande et de la débouter en l'état ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame NEMBELESSINI-SILUE MARIE DELPHINE épouse TOURE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constate que le contrat liant les parties a pris fin depuis le 25 novembre 2018, date d'expiration du congé ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de monsieur COULIBALY LAMINE, du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur COULIBALY LAMINE à lui payer la somme de 125.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à novembre 2018 ;

La déboute en l'état de sa demande en paiement de la somme de 350.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Condamne le défendeur aux 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
Le... 06 JUN 2019
REGISTRE A.J Vol... 45 F° 43
N° 834 Bord 344 J 01
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

31/11/19
Direction Générale
Direction Régionale
Recette
du Domaine
du Plateau
Abidjan Nord III

RECEIVED
JUL 3 1962
REGISTRATION
DEPARTMENT OF THE
TREASURY
WASHINGTON, D.C.