

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3975/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur OUSSEINI
DAOUDOUKA
(Maître KONAN N'DRI MARIE-
ANGE)

C/

Monsieur BATHILY MAMADOU
(SCPA ORE-DIALLO-LOA &
ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
OUSSEINI DAOUDOUKA ;

L'y dit bien fondé ;

Constate que le contrat de bail à durée
déterminée liant les parties a expiré
depuis le 31 décembre 2016 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion
de monsieur BATHILY MAMADOU du
local sis dans la commune d'Adjame, rue
shopping nangui Abrogoua qu'il
occupe tant de sa personne, de ses biens
que de tous occupants de son chef ;

Condamne le défendeur aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du trente janvier deux mille dix-neuf tenue au siège dudit
Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier;

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

Monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA, né le 1^{er} janvier 1960 à
ILIELA/TAHOUA au NIGER, de nationalité Nigérienne, commerçant,
demeurant à Abidjan Adjamé ;

Ayant pour conseil **Maître KONAN N'DRI MARIE-ANGE**, Avocat
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Angré
7^{ème} Tranche, non loin de la Société Orange Côte d'Ivoire, 22 BP 1317
Abidjan 22, Téléphone : 22-52-86-91, Cellulaire : 02-03-48-41/48-69-
29-22 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur BATHILY MAMADOU, né le 1^{er} janvier 1976 à KITA
(Mali), de nationalité Malienne, domicilié à Attécoubé, commerçant à
Adjame rue Shopping Nangui Abrogoua, 19 BP 458 Abidjan 19,
Téléphone : 07-30-18-13/05-96-74-07, locataire du local sis à Adjame
rue Shopping Nangui Abrogoua ;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude de la **Société Civile
Professionnelle d'Avocats ORE-DIALLO-LOA ET ASSOCIES**,
avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan Plateau,
avenue marchand, immeuble Gyam, 7^{ème} étage, porte D7, Tel : 20 21 65
24;

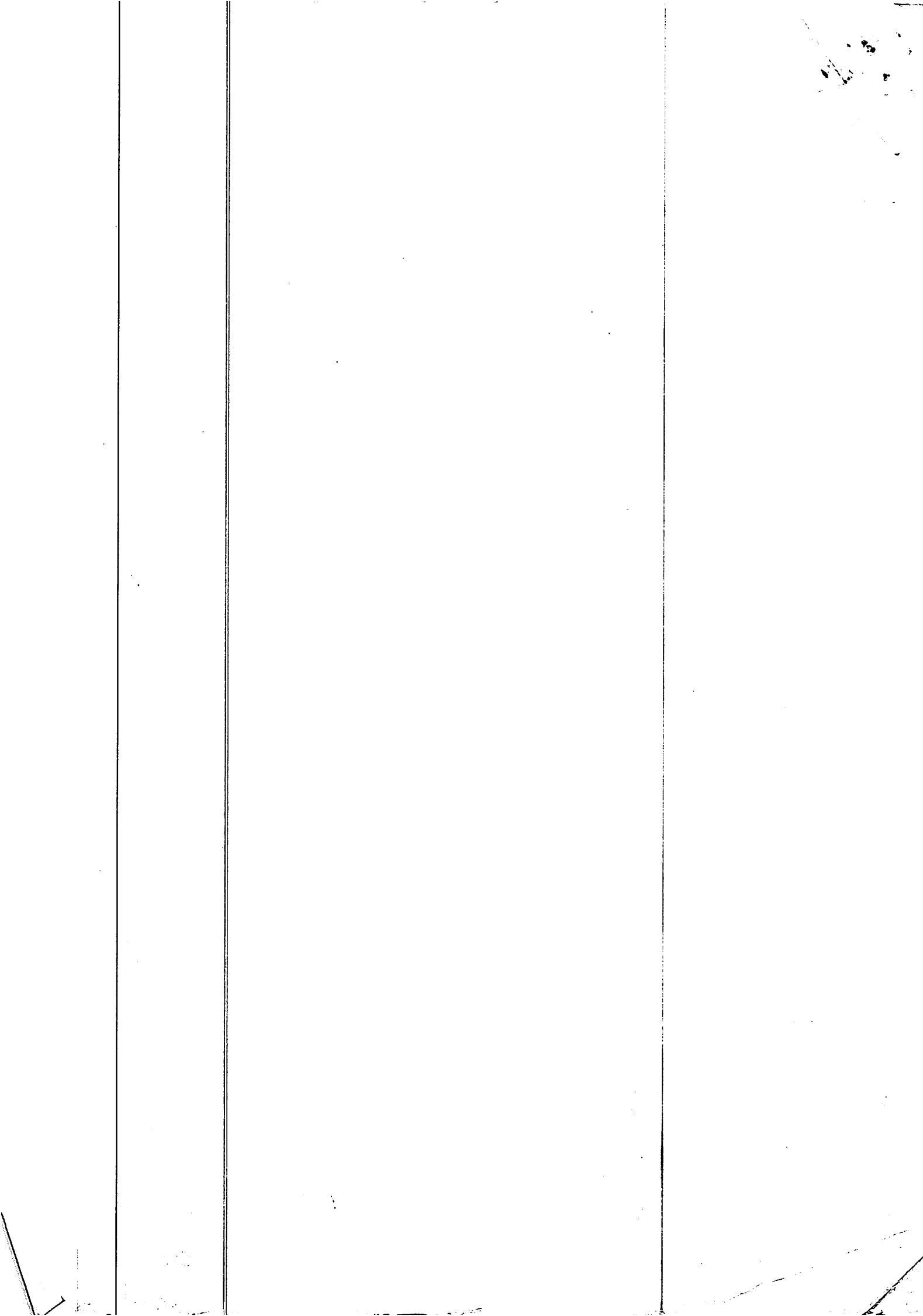
Défenderesse ;

050 20

07

0M





D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 28 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N° 1512/2018 puis l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite 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

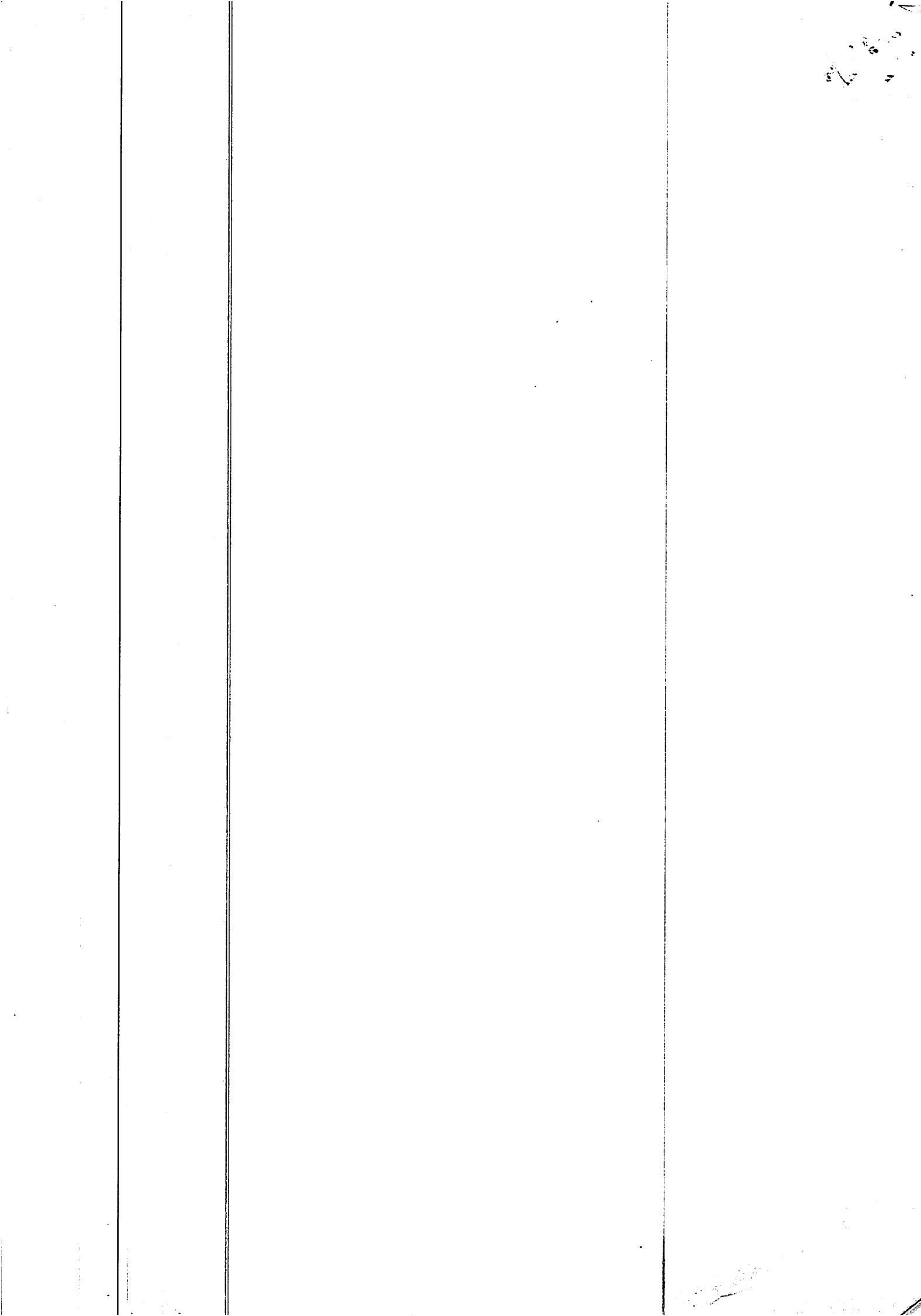
Suivant exploit d'huissier en date du 16 novembre 2018, monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA, a fait servir assignation à monsieur BATHILY MAMADOU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 décembre 2018, aux fins d'entendre:

- constater que monsieur BATHILY MAMADOU est déchu de son droit au renouvellement du bail ;
- ordonner en conséquence son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner monsieur BATHILY MAMADOU aux dépens à distraire au profit de maître KONAN NDRI MARIE ANGE ;

Au soutien de son action, monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA expose que suivant contrat en date du 1^{er} janvier 2007, il a conclu avec monsieur BATHILY MAMADOU un contrat de bail à usage professionnel portant sur son local situé dans la commune d'Adjame, rue shopping nangui Abrogoua pour une durée de 10 ans, non renouvelable, allant du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2017, moyennant loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Il ajoute que ce contrat est arrivé à expiration depuis le 30 décembre 2016 ;

Il précise que, toutefois, le locataire qui n'a pas sollicité le renouvellement du bail et qui en est donc déchu se maintient dans les lieux ;



C'est pourquoi, il prie le tribunal conformément aux dispositions de l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général d'ordonner son expulsion du local ;

En réplique, le défendeur fait valoir que bien que le contrat soit à durée déterminée, il a droit au renouvellement dudit bail en application des dispositions de l'article 123 de l'acte uniforme sus invoqué ;

Il ajoute de plus, qu'au terme du contrat, monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA n'a pas manifesté sa volonté de ne pas renouveler ledit bail, de sorte qu'il est réputé avoir accepté son renouvellement ;

Il allègue en outre que ce dernier continue de percevoir les loyers, traduisant ainsi sa volonté de demeurer dans les liens contractuels ;

Il souligne que, conformément à l'article 124, ledit bail court donc à compter du 30 décembre 2016 pour une période de trois ans allant jusqu'au 30 décembre 2019 ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal de débouter monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA de sa demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA a fait valoir ses moyens de droit; Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande d'expulsion

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur au motif qu'il est déchu de son droit de renouvellement du bail ;

Ce dernier s'y oppose prétextant qu'il a droit au renouvellement du bail et que monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA qui continue de percevoir les loyers, a ainsi traduit sa volonté de demeurer dans les liens contractuels ;

Aux termes de l'article 123 du même acte uniforme dispose que : « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.*

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois »

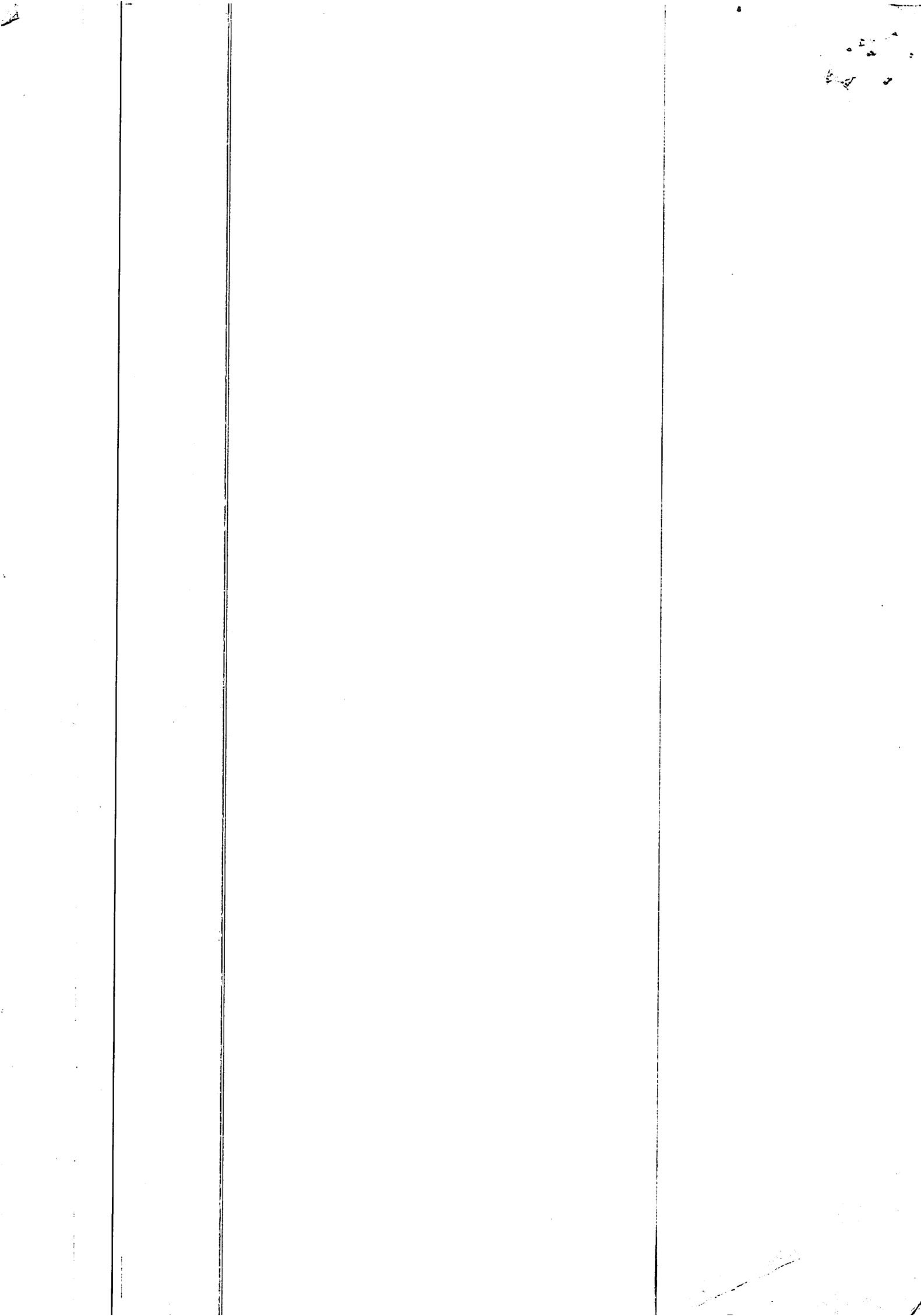
Il ressort de cette disposition que le preneur qui a exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans a droit au renouvellement du bail ;

En l'espèce, il résulte des pièces au dossier, que le défendeur occupe le local litigieux suivant contrat conclu le 1^{er} janvier 2007, soit depuis 11 ans à la date du 16 novembre 2018, date de l'assignation ;

Il s'en induit qu'il bénéficie donc du droit au renouvellement du bail conformément à l'article sus invoqué ;

En outre, l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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 cette disposition que le preneur qui a droit au renouvellement de son bail peut demander le renouvellement de celui-ci au plus tard trois mois avant la date d'expiration au risque de se voir déchu de ce droit au renouvellement ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces au dossier que les parties sont liées par un contrat de bail conclu le 1^{er} janvier 2007 pour une période de 10 ans allant du 1^{er} janvier 2007 au 30 décembre 2016 ;

Dès lors, en application des dispositions d'ordre public de l'article 124 susvisé, monsieur BATHILY MAMADOU devait à peine de déchéance, au plus tard trois mois avant la date d'expiration dudit contrat soit le 30 Octobre 2016, formuler sa demande de renouvellement du bail ;

Monsieur BATHILY MAMADOU explique qu'à la date du 30 décembre 2016, terme du contrat, monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA n'a pas manifesté sa volonté de mettre fin au bail, de sorte qu'il est réputé avoir accepté son renouvellement ;

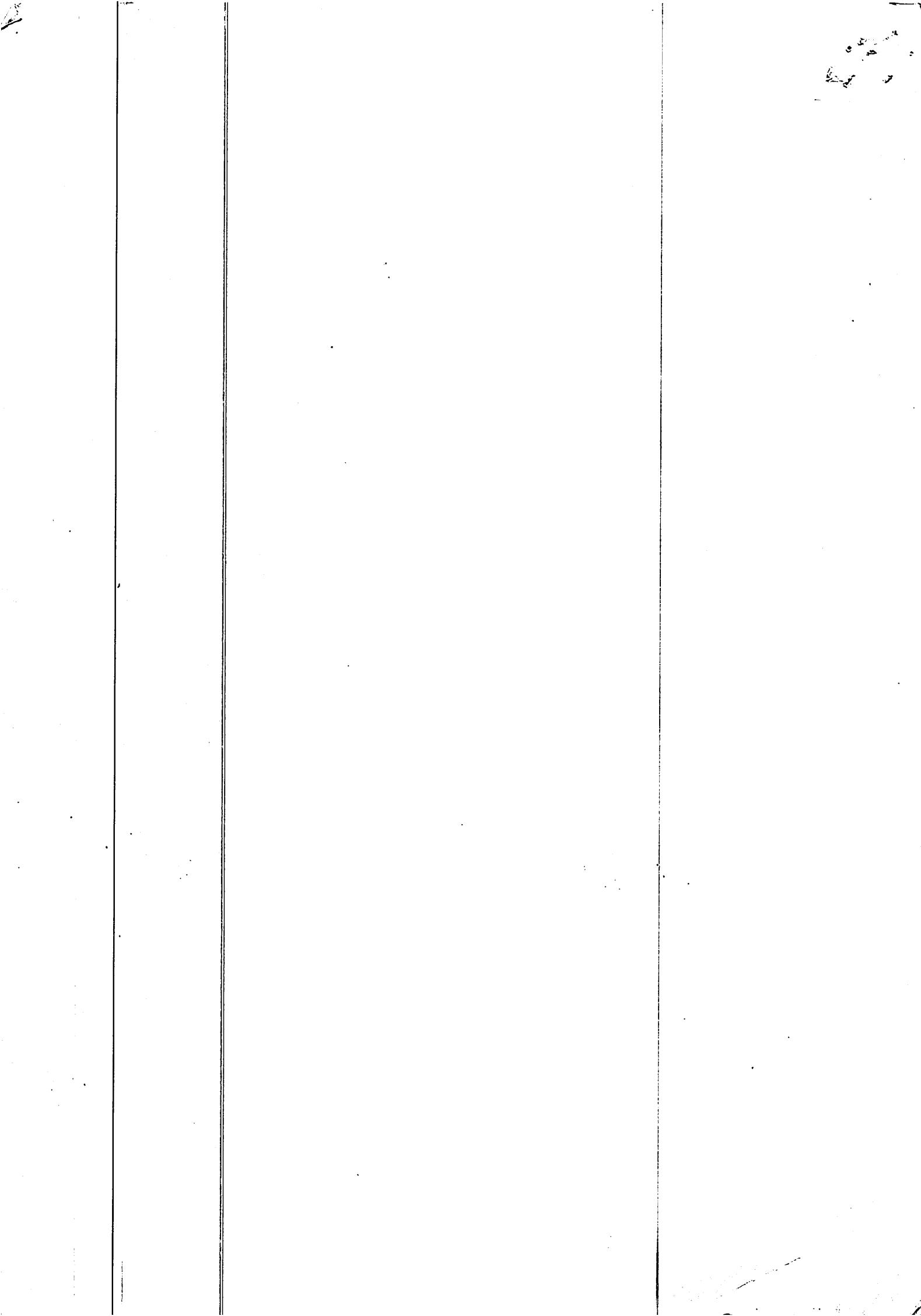
Il allègue en outre que ce dernier continue de percevoir les loyers, traduisant ainsi sa volonté de demeurer dans les liens contractuels ;

Il souligne que, conformément à l'article 124, ledit bail court donc à compter du 30 décembre 2016 pour une période de trois ans allant jusqu'au 30 décembre 2019 ;

Toutefois, suivant la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, l'occupation des lieux loués et le paiement des loyers plusieurs mois après l'expiration du bail, n'emporte pas une tacite reconduction du bail de sorte que le preneur est donc tenu de solliciter son renouvellement;

Dans ces conditions, monsieur BATHILY MAMADOU devait formuler une demande de renouvellement dans le délai prévu par l'article 124 susvisé même s'il s'est maintenu dans les lieux après l'expiration du bail et que monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA a implicitement accepté la poursuite des relations contractuelles continuant de percevoir les loyers ;

En l'espèce, le défendeur n'ayant pas formulé sa demande de renouvellement au plus tard le 30 octobre 2016, il est donc déchu de son droit de renouvellement au bail ;



En conséquence, il y a lieu de dire la demande d'expulsion de monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA bien fondée et d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur OUSSEINI DAOUDOUKA ;

L'y dit bien fondé ;

Constate que le contrat de bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 31 décembre 2016 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur BATHILY MAMADOU du local sis dans la commune d'Adjame, rue shopping nangui Abrogoua qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°QCI: 282789

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 17

N°..... 523 Bord. 735.1 35

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de

l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

[Signature]

