

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 094/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur KOFFI KOUADIO BLAISE

C/

Monsieur DIALLO MAMADOU
DIOULDE

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Dit que la mise en demeure du 14 Novembre 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion initiées par monsieur KOFFI Kouadio Blaise pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le condamne aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 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, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Monsieur KOFFI KOUADIO BLAISE, né le 01-01-1958 à Sakassou, de nationalité ivoirienne, Garagiste, domicilié à Marcory Zone 4 Bicêtre, téléphone : 07-83-88-88 ;

Demandeur;

D'une

part ;

Et ;

Monsieur DIALLO MAMADOU DIOULDE, boutiquier de nationalité Guinéenne, locataire du requérant à Cocody Deux Plateaux, téléphone : 09-61-55-16 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 19 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution ;

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 n° 198/19 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;



10015

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019;

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

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, PROCÉDURE ET PRÉTENSIONS DES PARTIES

Par exploit du 07 Janvier 2019, monsieur KOFFI Kouadio Blaise a fait servir assignation à monsieur DIALLO Mamadou Dioulde, d'avoir à comparaître, le 15 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Au soutien de son action, monsieur KOFFI Kouadio Blaise expose qu'il a donné à bail à monsieur DIALLO Mamadou Dioulde, un local à usage commercial, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 60.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il affirme, que monsieur DIALLO Mamadou ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 420.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Janvier 2019 ;

Soutenant que monsieur DIALLO Mamadou a manqué à ses obligations contractuelles, il sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

En cours d'instance, monsieur KOFFI Kouadio Blaise a sollicité la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur ;

Monsieur DIALLO Mamadou Dioulde n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu son délibéré, afin de solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable, exigée à peine d'irrecevabilité de

l'action, par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur DIALLO Mamadou Dioulde a été assigné à personne ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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 ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

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

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 14 Novembre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 14 Novembre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur les dépens

Monsieur KOFFI Kouadio Blaise succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que la mise en demeure du 14 Novembre 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion initiées par monsieur KOFFI Kouadio Blaise pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ON SIGNA LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°QUE: 00282811

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....07 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol.....45 F°.....36
N°.....746.....Bord.....281. D1

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

[Signature]