

janvier 2019 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 décembre 2018, monsieur KOUADIO ERNEST a fait servir assignation à messieurs DJEFAGA BAKARY, DIAKITE KALIFA et le Groupe Scolaire GANDHI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 décembre 2019, aux fins d'entendre :

-constater que les défendeurs sont déchus de leur droit au renouvellement du contrat de bail ;

-ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent, sis à Yopougon Attié lot N° 4554 bis ilot 454, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Au soutien de son action, monsieur KOUADIO ERNEST expose que, suivant contrat de bail du 03 août 1987, il a donné en location à usage professionnel à messieurs DJEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA, ses locaux sis à Yopougon Attié lot N° 4554 bis ilot 454, dans lesquels ils exploitent une école, dénommée groupe scolaire GANDHI ;

Il ajoute que ledit contrat a été conclu pour une période de 03 ans allant de la période du 03 août 1987 au 03 août 1990 ;

Il allègue que depuis la conclusion du contrat, les défendeurs n'ont jamais sollicité son renouvellement et au surplus ne s'acquittent pas de leurs loyers ;

Estimant qu'ils sont déchus de leur droit au renouvellement du bail, il prie le tribunal d'ordonner leur expulsion de ses locaux qu'ils occupent, sis à Yopougon Attié lot N° 4554 bis ilot 454, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs DJEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA n'ont pas été assignés à personne et n'ont pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à leur égard ;

Quant au groupe scolaire GHANDI, il a été assigné à son siège social ;

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 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, le demandeur sollicite l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur KOUADIO ERNEST a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la mise hors de cause du groupe scolaire GHANDI

Monsieur KOUADIO ERNEST sollicite l'expulsion du groupe scolaire GHANDI de ses locaux loués ;

Toutefois, il s'établit du contrat en date du 03 août 1987 produit au dossier que ledit contrat a été contracté avec messieurs DJEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA en vue d'y établir un établissement

et

scolaire ;

Il s'en induit que le groupe scolaire GHANDI en tant que personne morale n'est pas partie au contrat ;

Il y a lieu dès lors de le mettre hors de cause ;

Sur la demande en expulsion

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent au motif qu'ils sont déchus de leur droit au renouvellement du bail ;

Aux termes de l'article 123 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *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 du dossier, que les défendeurs exploitent un établissement scolaire dans les locaux litigieux depuis le 03 août 1987, soit depuis 31 ans, au 11 décembre 2018, date de l'assignation ;

Il s'en induit qu'ils bénéficient 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

OT

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 doit 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 est constant à l'analyse des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat à durée déterminée d'une période de trois ans allant du 03 août 1987 au 03 août 1990 ;

Il s'en induit que conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 124 susvisé, les défendeurs devaient à peine de déchéance, au plus tard trois mois avant la date d'expiration dudit contrat soit le 03 mai 1990, formuler leur demande de renouvellement du bail ;

Or, il ne résulte nullement des pièces du dossier que les défendeurs ont formulé une demande de renouvellement ;

Il sont donc déchus de ce droit au renouvellement ;

En conséquence, les défendeurs étant déchus du droit au renouvellement du bail, il y a lieu de dire la demande d'expulsion formulée par le demandeur, bien fondée et d'ordonner l'expulsion de messieurs DJEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent à l'instance ;
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard du groupe scolaire GHANDI et par défaut à l'encontre de JEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur KOUADIO ERNEST;

L'y dit bien fondé ;

Constata que le contrat de bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 03 août 1990 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de messieurs DJEFAGA BAKARY et DIAKITE KALIFA des locaux sis à Yopougon Attié lot N° 4554 bis ilot 454 qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs

CF

biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N200282799

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 95 F° 25
N° 505 Bord 185
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



100-443886-1000