30 000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2126/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 24/07/2019

Affaire :

Monsieur TERA MAHAMED

C/

LA SOCIETE YAHVE-JIRE CONSTRUCTION

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 25 février 2019 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur TERA Mohamed pour défaut de mise en demeure préalable ;

Condamne le demandeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2019

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

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

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE et EMERUWA EDJIKEME,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Monsieur TERA MOHAMED, personne majeure, propriétaire immobilier, de nationalité burkinabé, demeurant à Marcory, contact : 57 57 57 11, représenté aux fins des présentes par monsieur KOFFI MOUHI, son gestionnaire immobilier ;
Lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE YAHVE-JIRE CONSTRUCTION, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est situé à Abidjan Yopougon, Port-Bouët II, 14 BP 2069 Abidjan 14, prise en la personne de Monsieur SERI HUA ALPHONSE, son gérant, en ses bureaux ;

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 12 juin 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 19 juin 2019 pour la défenderesse ;

A l'audience du 19 juin 2019, la cause a été de nouveau renvoyée au 03 juillet 2019 pour la défenderesse;

A la date du 26 juin 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 juillet 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 29 mai 2019, monsieur TERA

Mohamed a fait servir assignation à la société YAHVE-JIRE CONSTRUCTION d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 12 juin 2019, aux fins d'entendre :

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

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de la société YAHVE-JIRE CONSTRUCTION du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur TERA Mohamed expose qu'il a donné en location à usage professionnel à la société YAHVE-JIRE CONSTRUCTION son local moyennant un loyer mensuel de 120.000 FCFA ;

Il indique que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 330.000 FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de la période d'avril 2019 à mai 2019 ainsi qu'un reliquat de 90.000 FCFA ;

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 25 février 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

II fait valoir que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Il demande donc au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie et d'ordonner l'expulsion de la société YAHVE JIRE

CONSTRUCTION du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative le tribunal a rabattu le délibéré et inviter les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure préalable ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société YAHVE-JIRE CONSTRUCTION a été assignée 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 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 de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la société YAHVE-JIRE CONSTRUCTION du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion

Monsieur TERA Mohamed sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 25 février 2019, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne de ses biens et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie à la défenderesse est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite

par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur TERA Mohamed irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur les dépens

Monsieur TERA Mohamed succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 25 février 2019 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur TERA Mohamed pour défaut de mise en demeure préalable ;

Condamne le demandeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Droit fixe 18000
Hors Délai .....
Reçu la somme de Dix huit mille francs .....
Quittance n° 033974 et .....
Enregistré le 15 OCT 2019
Registre Vol. 45 Folio 76 Bord. 573/1581/23

Le Receveur | Le Chef de Bureau du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre | Le Conservateur

Direction Générale des Impôts
Direction Régionale Abidjan Nord
PC 8003 Recette
Circonscription Urbaine de l'Enregistrement et du Timbre du Plateau
Abidjan Nord