

30000
176

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4391/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

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 ;

Affaire :

Monsieur MAMADOU KONE

C/

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

LA SOCIETE ABK LOGISTIQUE

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

DECISION
CONTRADICTOIRE

Monsieur MAMADOU KONE, né en 1943 à Akradio/ DABOU,
de nationalité ivoirienne, mécanicien, demeurant à Abidjan
Yopougon Ananeraie ;

Dit que la mise en demeure du 30 Octobre
2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevable les
demandes en résiliation de bail et expulsion
de monsieur Mamadou KONE ;

Demandeur;

Déclare recevable la demande en paiement
d'arriérés de loyers de monsieur
Mamadou KONE ;

Et ;

D'une part ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société ABK LOGISTIQUE à
lui payer la somme de quatre cent quatre-
vingt mille (480.000) francs CFA,
correspondant aux loyers échus et impayés
de Juin 2018 à Décembre 2018 ;

LA SOCIETE ABK LOGISTIQUE, sise à Yopougon Ananeraie,
09 BP 817 Abidjan, prise en la personne de son représentant légal,
Monsieur KOUYATE ABOU, téléphone : 07-95-23-23 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent
jugement nonobstant toutes voies de
recours ;

Condamne la société ABK LOGISTIQUE
aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 décembre 2018, l'affaire a
été appelée et renvoyée au 02 janvier 2019 devant la 3^e chambre
pour attribution;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été



renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

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 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 17 Décembre 2018, monsieur Mamadou KONE a fait servir assignation à la société ABK LOGISTIQUE, d'avoir à comparaître, le 27 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 480.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Novembre 2018 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur Mamadou KONE expose qu'il a donné en location à la société ABK LOGISTIQUE, un local sis à Yopougon Ananeraie, moyennant paiement par celle-ci, de la somme de 80.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 480.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 30 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans, de condamner la défenderesse à lui payer ladite somme de 480.000 F CFA, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

La société ABK LOGISTIQUE, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

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, rapattu son délibéré et 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

La société ABK LOGISTIQUE a eu connaissance de la procédure ;
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 tiré du défaut de mise en demeure

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial

et

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 30 Octobre 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 suscitée faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 30 Octobre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

La demande en paiement de loyers ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur Mamadou KONE sollicite la condamnation de la société ABK LOGISTIQUE, à lui payer la somme de 480.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juin 2018 à Novembre 2018 ;

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

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de l'acte introductif d'instance, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, la société ABK LOGISTIQUE est redevable envers monsieur Mamadou KONE, de la somme de 480.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Décembre 2018 ;

En l'état, aucune pièce du dossier, ne permet d'affirmer que la société ABK LOGISTIQUE s'est libérée de sa dette ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur Mamadou KONE bien fondé en sa demande et condamner la société ABK LOGISTIQUE à lui payer la somme de 480.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Décembre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur Mamadou KONE, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que madame la société ABK LOGISTIQUE a pris en location un immeuble appartenant à monsieur Mamadou KONE, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société ABK LOGISTIQUE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que la mise en demeure du 30 Octobre 2018 est nulle et de nul effet ;

En conséquence, déclare irrecevable les demandes en résiliation de bail et expulsion de monsieur Mamadou KONE ;

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers de monsieur Mamadou KONE ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société ABK LOGISTIQUE à lui payer la somme de quatre cent quatre-vingt mille (480.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société ABK LOGISTIQUE aux dépens de l'instance.

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

dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

06/05/19
[Circular stamp: Direction Regionale Alpes, Recette, PC 801, Registre Plateau]

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....**09 MAI 2019**.....
REGISTRE A.J Vol.....**45**.....F°**37**.....
N°.....**767**.....Bord:.....**290/11**.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Handwritten signature]