

3000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4298/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire

LA SOCIETE IMMOBILIERE
OPOAZM DITE SCI OPOAZM

C/

Monsieur AKA TANOHE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 31 octobre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de la Société Civile Immobilière OPOAZM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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:

LA SOCIETE IMMOBILIERE OPOAZM DITE SCI OPOAZM, Société Civile particulière au capital de 1.000.0000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan-Treichville, quartier France Amérique Boulevard de Marseille, anciens locaux de Bracodi, 01 BP 8712 Abidjan 01, téléphone : 21-21-10-25, représentée par Monsieur SELE IRA, Secrétaire Général de ladite société, de nationalité ivoirienne, ayant élu domicile en ladite société ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur AKA TANOHE, demeurant à Abidjan-Treichville, quartier France Amérique Boulevard de Marseille, anciens locaux de Bracodi;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 18 décembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 19 décembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 02 janvier 2019 pour



comparution du défendeur;

A cette audience, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 06 décembre 2018, la Société Civile Immobilière OPOAZM a fait servir assignation à monsieur AKA TANOHE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 18 décembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de monsieur AKA TANOHE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-le condamner à lui payer la somme de 1.015.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la société OPOAZM expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel à monsieur AKA TANOHE, un local sis à Abidjan Treichville, quartier France Amérique Boulevard de Marseille, ancien locaux de Bracodi, moyennant un loyer trimestriel de 92.000 FCFA ;

Elle ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 1.015.000 FCFA, au titre de 11 mois de loyers impayés en plus d'un reliquat de loyers de 3.000 FCFA ;

Or, poursuit-t-elle selon l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus ;

Elle précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 31 octobre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ses écritures du 04 février 2019, la demanderesse a réclamé la somme de 949.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à février 2019 ;

Elle prie donc le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 949.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AKA TANOHE a été assigné à personne ;

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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie à monsieur AKA TANOHE, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens

que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 949.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité des demandes demande en résiliation et en expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du bail la liant à monsieur AKA TANOHE et son expulsion du local qu'il 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 résiliation du bail commercial 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 des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 31 octobre 2018, 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 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 l'action en résiliation de bail et en 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 expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par la société OPOAZM irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

L'action en paiement de la société OPOAZM a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse prie le tribunal de condamner monsieur AKA TANOHE à lui payer la somme de 949.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à février 2019, sur le fondement de l'article 1728 du code civil ;

Selon l'article 10 du traité OHADA : « *Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne, antérieure ou postérieure* » ;

De même, l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que, « *les dispositions de l'acte uniforme sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

- 1) *Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel artisanal ou à tout autre usage professionnel* » ;

Il ressort de la lecture combinée de ces deux dispositions qu'en matière de bail à usage professionnel, ce sont les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui s'appliquent;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces au dossier,

notamment l'acte d'assignation en date du 06 décembre 2018 que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

Il s'en induit que ledit contrat est donc régi par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Or, la demanderesse fonde sa demande en paiement sur l'article 1728 du code civil qui est une disposition d'ordre général qui s'applique à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de la société OPOAZM mal fondé et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Elle a été sus jugée mal fondée en sa demande ;

Il y a lieu de dire la demande d'exécution provisoire sans objet et la rejeter ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 31 octobre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de la Société Civile Immobilière OPOAZM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N^o Q^u: 00282811

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

L^e..... 07 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° 36
N°..... 446 Bord..... 281/30

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et de Timbre

