

3000  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

COUR D'APPEL DE COMMERCE

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1740/2018

**Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Président;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/06/2018

**Monsieur ZUNON JOEL**, **Madame TRAORE née KOUAO Marthe**, **Messieurs DOUKA Christophe** et **KOUAKOU Kouadjo Lambert**, Assesseurs ;

Affaire :

**Madame SAM ALABA PRUDENCE**

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

C/

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

1- **Monsieur SADIKOU ABIODON MOURINOU**

**Madame SAM ALABA PRUDENCE**, née le 17 juin 1966 à Adjamé, ivoirienne, commerçante, demeurant à Yopougon Niangon sud, laquelle fait élection de domicile en ladite ville ;

2- **La SCI ZAARYAT**

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Demandeur;

d'une part,

Déclare l'action en résiliation et en expulsion de madame SAM Alaba Prudence irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Et

**Monsieur SADIKOU ABIODON MOURINOU**, né le 19 05 1960 à Cotonou, locataire chez la requérante à Adjamé Saint Michel ;

Déclare son action en paiement de loyers recevable;

L'y dit partiellement fondée ;

**LA SCI ZAARYAT**, sise à Adjamé Saint Michel, 19 BP 879 Abidjan 19, prise en la personne de son gérant monsieur **KOUAME N'GUESSAN LAFOND** ;

Met la SCI ZAARYAT hors de cause;

Condamne monsieur **SADIKOU Abiodon Mourinou** à payer à madame **SAM Alaba Prudence**, la somme d'un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA, au titre des loyers échus et impayés de septembre 2015 à juin 2018 ;

Défendeurs;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 09 mai 2018, l'affaire a été appelée ;

La déboute du surplus de sa demande ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge **ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH** et la cause a été renvoyée au 30 mai 2018 pour être mise en délibéré ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 689/2018 ;

Condamne monsieur **SADIKOU Abiodon Mourinou** aux dépens de l'instance.

A l'audience du 30 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour



N° 0000000000  
21218 cmk

décision  
être rendue le 20 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

### **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 de justice en date du 23 avril 2018, madame SAM Alaba Prudence a fait servir assignation à monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou et la SCI ZAARYAT d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 09 mai 2018, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- Ordonner l'expulsion de monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou à lui payer la somme d'un million six cent mille francs (1.600.000 F) CFA, au titre des arriérés de loyers de septembre 2015 à avril 2018, ainsi que les loyers à échoir au jour du prononcé de la décision;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, madame SAM Alaba Prudence expose que, suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 27 septembre 2017, conclu avec la SCI ZAARYAT, elle a pris en location un magasin sis à Adjamé Saint Michel, ex résidence des maires, moyennant loyer mensuel de cent mille francs (100.000 F) CFA ;

Elle ajoute que, par contrat daté du 10 septembre 2015, et en application des dispositions de l'article 262 du code des loyers, elle a sous loué ledit magasin au dénommé SADIKOU Abiodon Mourinou, moyennant loyer mensuel de cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA ;

Cependant, poursuit-elle, contre toute attente, depuis la date de signature du contrat, monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou s'acquitte du loyer mensuel de cent mille francs (100.000 F) CFA, entre les mains de la SCI ZAARYAT, et refuse de lui reverser les cinquante mille francs (50.000 F) CFA qui lui sont dus au titre de la sous location, de sorte qu'il reste lui devoir la somme d'un million six

cent mille francs (1.600.000 F) CFA, correspondant aux arriérés de loyers de septembre 2015 à mai 2018 ;

Elle soutient que par exploit du 16 janvier 2018, elle lui a servi une mise en demeure qui est demeurée infructueuse ;

Elle argue que ladite mise en demeure a été réceptionnée par monsieur KOUAME N'guessan Lafond, le gérant de la SCI Zaaryat qui a attesté que monsieur SADIKOU Abiodou Mourinou lui est redevable du montant qu'elle réclame au titre des loyers échus et impayés ;

Elle fait valoir que cette inexécution de ses obligations par le défendeur lui cause un préjudice qui s'accroît chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser;

Au cours de la conférence du 24 mai 2018, la demanderesse a réclamé paiement de la somme d'un million six cent cinquante mille francs (1.650.000 F) CFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à mai 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au jour du prononcé de la décision ;

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

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou n'a pas été assigné à sa personne et n'a pas comparu;

Il convient de statuer par décision de défaut;

La SCI ZAARYAT 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 organique 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, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail, l'expulsion de monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et sa condamnation à lui payer la somme d'un million six cent cinquante mille francs (1.650.000 F) CFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à mai 2018 ainsi que les loyers à échoir au jour du prononcé de la décision ;

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

### **Sur la recevabilité de l'action**

#### **Sur la recevabilité de la demande en résiliation et en expulsion**

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou et son expulsion du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme « *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

df

juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, le tribunal constate que la mise en demeure en date du 16 janvier 2018, adressée à monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou par la demanderesse a été réceptionnée par le dénommé KOUAME N'guessan Lafond, gérant de la SCI ZAARYAT;

Par ailleurs la demanderesse n'a pas rapporté la preuve de la réception effective dudit exploit par monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou, preneur et défendeur à l'instance ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la saisine du tribunal n'a pas été précédée d'une mise en demeure adressée à celui-ci;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative, prescrite par le texte précité, pour ouvrir droit à l'action en résiliation du bail et expulsion du preneur, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par madame SAM Alaba Prudence, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable au preneur;

#### Sur la recevabilité de la demande en paiement

La demanderesse a initié son action en paiement dans les forme et délai légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

#### AU FOND

#### Sur le bien-fondé de la demande en paiement des arriérés de loyers

#### A l'égard de la SCI ZAARYAT

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier que madame SAM Alaba Prudence, bien qu'ayant assigné la SCI ZAARYAT, a formulé toutes ses demandes dont la demande en paiement à l'encontre de monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou, excluant ainsi la SCI ZAARYAT;

Il y a lieu dans ces conditions de la mettre hors de cause, la mise hors de cause étant accordée ou prononcée lorsque le juge estime qu'une partie à l'instance a été assignée à tort ;

#### Concernant monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou

Madame SAM Alaba Prudence sollicite la condamnation de monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou à lui payer la somme d'un million six cent mille francs (1.600.000 F) CFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de septembre 2015 à mai 2018 ainsi que les

loyers à échoir au jour du prononcé de la décision ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

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 essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment du bail en date du 10 septembre 2015, il est acquis que madame SAM Alaba Prudence est liée à monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou par un contrat de sous location, en vertu duquel celui-ci doit lui payer mensuellement la somme de cent cinquante mille francs pour l'occupation du magasin sis à Adjamé Saint Michel, objet du bail ;

Il ressort également de l'analyse de la sommation de payer du 16 janvier 2018 réceptionné par monsieur KOUAME N'guessan Lafond que le défendeur verse directement la somme de cent mille francs à la SCI ZAARYAT, prétendant ne rien devoir à la demanderesse ;

Toutefois, c'est en vertu du contrat de sous location conclu avec cette dernière qu'il occupe le local querellé, de sorte qu'en ne lui payant pas les loyers, il a manqué à son obligation et reste devoir à la demanderesse trente-deux (32) mois d'arriérés de loyers allant de septembre 2015 à avril 2018, d'un montant d'un million six cent mille francs (1.600.000F) CFA, à raison de 50.000 FCFA, le loyer mensuel ;

A ce montant, il faut ajouter les loyers des mois de mai 2018 et juin 2018, d'un montant de 100.000 F CFA, la demanderesse ayant sollicité paiement des loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame SAM Alaba Prudence bien fondé et de condamner le défendeur à lui payer la somme d'un million sept cent mille francs (1.700.000F) CFA représentant les loyers échus et impayés de septembre 2015 à juin 2018 ;

### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il a été jugé que le défendeur reste devoir à madame SAM Alaba Prudence la somme d'un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA, au titre des loyers échus et impayés ;

Il s'en suit qu'il détient indument ledit montant et qu'il y a urgence à le mettre à la disposition de la demanderesse ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

### **Sur les dépens**

Le défendeur succombe ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en premier ressort;

Déclare l'action en résiliation et en expulsion de madame SAM Alaba Prudence irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare son action en paiement de loyers recevable;

df

L'y dit partiellement fondée ;

Met la SCI ZAARYAT hors de cause ;

Condamne monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou à payer à madame SAM Alaba Prudence, la somme d'un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA, au titre des loyers échus et impayés de septembre 2015 à juin 2018 ;

La déboute du surplus de sa demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours;

Condamne monsieur SADIKOU Abiodon Mourinou 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. /.**



18000

N° 00282743

O.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 07 SEPT 2018  
REGISTRE AL Vol. 14 F° 70  
N° 1482 Bord. 504 3  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Tim re

