30 000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
---
COUR D'APPEL D'ABIDJAN
---
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
---

RG N°0376/2018

---
JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 18/04/2018
---
Affaire :

MONSIEUR MENSAH JEAN JOSEPH

C/

MADAME ASS FOUR FATIMA (MAITRE CYPRIEN KOFFI)

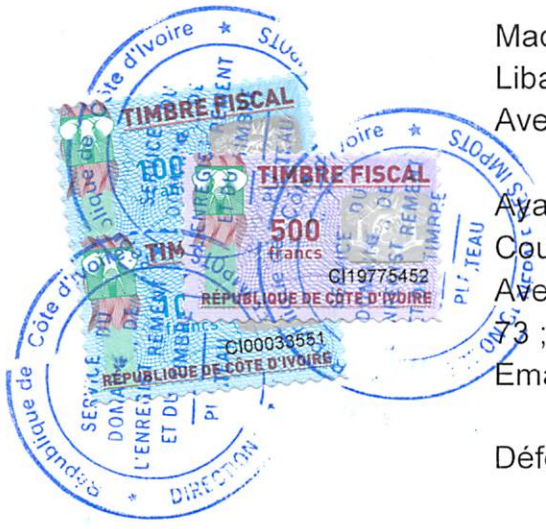
---

DECISION CONTRADICTOIRE

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Le Condamne aux dépens ;




**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame N'DRI-AMON PAULINE,** Président;

**Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, BERET ADONIS, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT,** Assesseurs ;

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

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

**Monsieur MENSAH JEAN JOSEPH**, né le 04 mars 1947, de nationalité ivoirienne, Propriétaire immobilier, domicilié à Treichville, 01 BP 6139 Abidjan 01, Cel : 41 09 94 60 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Madame **ASS FOUR FATIMA**, majeure de nationalité Libanaise, locataire chez le requérante, domiciliée à Treichville Avenue 8 Rue 15 ;

Ayant pour conseil **MAITRE CYPRIEN KOFFI**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, boulevard de la République Angle 2, Avenue Lamblin, 04 BP 386 Abidjan 04 Tél : (225) 20 22 18 73 ; Cel : (225) 07 07 57 33 / 05 17 59 04,
Email : cyphounk@yahoo.fr;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du Mardi 06 Février 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 21 Mars 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°328/2018 ;
A l'audience du 21 Mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 avril 2018 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit;

**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 18 janvier 2018, **monsieur MENSAH JEAN JOSEPH** a fait servir assignation à **madame ASS FOUR FATIMA,** d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 février 2018 aux fins de s'entendre:

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution sur minute et avant enregistrement;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail à la défenderesse, depuis plus de dix ans, un local sis à Abidjan-Treichville, Avenue 8, Rue 15, à usage commercial, moyennant un loyer mensuel de 130.000 FCFA ;

Il explique que sans l'informer, sa locatrice sous-loue le local à une tierce personne moyennant un loyer mensuel de 400.000 FCFA ;

Il ajoute que toutes les démarches amiables par lui entreprises pour inviter sa cocontractante à cesser ses agissements sont restées vaines ;

Il sollicite en conséquence que le Tribunal réponde favorablement à toutes ses prétentions ;

En réplique, la défenderesse plaide in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour trois motifs à savoir : le défaut d'une mise en demeure préalable, le défaut de qualité pour agir et le défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Au fond, elle sollicite le rejet de toutes les prétentions du demandeur en ce que ces déclarations ne sont pas fondées ;

**SUR CE**

**En la forme**

**Sur le caractère de la décision**

La défenderesse a conclu; il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

**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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA»* ;

En l'espèce, la demande est indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable**

La défenderesse plaide l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure préalable;

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général dispose 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.*

*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 résulte que l'action en résiliation du bail commercial et en expulsion le cas échéant du défendeur, est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par l'article 133 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 ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'examen des pièces du dossier que le demandeur n'a servi aucune mise en demeure préalable à la défenderesse l'invitant à respecter les clauses et conditions du bail ;

Or, ladite exigence étant une condition impérative prescrite par le texte précité pour ouvrir droit à cette action, il y a lieu de déclarer l'action initiée par le demandeur, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

***Sur les dépens***

Le demandeur succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Le Condamne aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

9N10028 2705

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 807 Bord. 270/65
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre