

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
 -----  
 COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
 -----  
 TRIBUNAL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 -----  
 RG N° 1835 /2019  
 -----  
 JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
 Du 10/07/2019

Affaire :  
 -----

Monsieur ABOUBACAR ZABSONRE  
 C/

Monsieur MAMOUTOU KEITA  
 -----

**DECISION  
 CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 11 juillet 2018 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur ABOUBACAR Zabsonré pour défaut de mise en demeure préalable ;

Condamne le demandeur aux dépens.



**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 JUILLET  
 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 10 juillet 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Messieurs **ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, DOUKA CHRISTOPHE, N'GUESSAN K. EUGENE**, Assesseurs ;

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

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

**MONSIEUR ABOUBACAR ZABSONRE**, né le 30 décembre 1967 à Cocody/Côte d'Ivoire, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, domicilié à Abobo Agbekoi ;

Demandeur;

D'une

part ;  
 Et ;

**Monsieur MAMOUTOU KEITA**, locataire chez le requérant à Abobo Kennedy ;

Défendeur ;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du 22 mai 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au mercredi 29 mai 2019 pour comparution du demandeur ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 05 juin 2019 pour le même motif;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 17 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 13 avril 2019, monsieur ABOUBACAR Zabsonré a fait servir assignation à monsieur MAMOUTOU Keita d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 22 mai 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 monsieur MAMOUTOU Keita du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ABOUBACAR Zabsonré expose qu'il a donné en location à usage professionnel à monsieur MAMOUTOU Keita, son local sis à Yopougon Banco autoroute du Nord, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA;

Il ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 1. 200.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à avril 2019 ;

Il souligne 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 11 juillet 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il indique 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, sur le fondement de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie et d'ordonner l'expulsion de monsieur MAMOUTOU Keita du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

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

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, le tribunal a rabattu le délibéré et invité les

parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et expulsion pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur MAMOUTOU Keita a été assignée 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui le lie à monsieur MAMOUTOU Keita et d'ordonner son expulsion 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**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur du local loué 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 11 juillet 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 au défendeur 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 monsieur ABOUBACAR Zaponré irrecevable pour défaut de mise demeure;

**Sur les dépens**

Le demandeur 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 11 juillet 2018 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur ABOUBACAR Zabsonré 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. /.



N° Qle: 0339767

**D.F: 18.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 30 SEPT 2019 .....

REGISTRE A. J. Vol..... 45 ..... F° 72 .....

N°..... 1504 Bord 550 / 45 .....

**REÇU : Dix huit mille francs**

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



U.F. : 18 000 FRANCS  
ENREGISTRÉ AU PATEAU  
REGISTRÉ AL. Vol. F.  
N°  
RECU : Dix huit mille francs  
Le Chef de l'Unité, de  
Le Receveur et de l'Unité