

30 000  
MG

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

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----

RG N°0256/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU  
27/03/2019

Affaire :

Monsieur KAREEM FATAI

C/

Monsieur ISMAEL KONE

-----  
**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 02 novembre 2018 ;

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

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur KAREEM FATAI à lui payer la somme de 150.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à janvier 2019;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne le défendeur aux dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-sept mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier ;

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

**Monsieur KAREEM FATAI,** né le 05 septembre 1964 à Ejigbo Nigeria, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à Abidjan Abobo Dokui ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur ISMAEL KONE,** majeur, sous-locataire d'un local à usage commercial dont le requérant est la locataire principale à Adjamé Habitat extension ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 23 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 30 janvier 2019 pour le défendeur ;

A la date du 30 janvier 2019, l'affaire a été de nouveau renvoyée au 06 février 2019 pour le défendeur ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 13 février 2019 pour production de pièces ;

A ladite audience, l'affaire a été renvoyée au 20 février 2019 pour



le défendeur ;

A l'audience du 20 février 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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 du 15 janvier 2019, monsieur KAREEM FATAI a fait servir assignation à monsieur ISMAEL KONE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 23 janvier 2019 aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé;
- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de monsieur ISMAEL KONE 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 150.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KAREEM FATAI expose que, suivant contrat de bail, il a donné en sous location à usage professionnel à monsieur ISMAEL KONE, son local sis à Adjamé habitat extension, moyennant un loyer mensuel de 30.000 FCFA ;

Il ajoute que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 150.000 FCFA, représentant 05 mois de loyers échus et impayés allant de septembre 2018 à janvier 2019;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie, le 02 novembre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il poursuit que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence;

Aussi, prie-t-il le tribunal, de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa

et

personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 150.000 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 invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion qu'il souleve pour défaut de mise en demeure préalable;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur ISMAEL KONE a été assigné à sa 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 bail, 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 150.000 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 de l'action**

##### **Sur la recevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail au défendeur 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 02 novembre 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

OUATTARA ABDOULAYE irrecevable pour défaut de mise demeure;

### **Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers**

L'action en paiement de monsieur OUATTARA ABDOULAYE a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

### **Sur la demande en paiement des loyers**

Monsieur OUATTARA ABDOULAYE prie le tribunal de condamner monsieur KAREEM FATAI à lui payer la somme de 150.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de septembre 2018 à janvier 2019;

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 1134 dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites ;

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, il ressort de l'analyse des pièces du dossier, notamment, l'acte d'assignation en date du 15 janvier 2018, que monsieur KAREEM FATAI a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 150.000 FCFA, représentant les arriérés de loyers de septembre 2018 à janvier 2019;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur OUATTARA ABDOULAYE bien fondé et de condamner monsieur KAREEM FATAI à lui payer la somme réclamée;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

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 y a extrême urgence à permettre à monsieur OUATTARA ABDOULAYE de rentrer en possession de ses fonds;

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 à l'instance;

Il y a lieu de le condamner aux dépens;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 02 novembre 2018 ;

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

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur KAREEM FATAI à lui payer la somme de 150.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à janvier 2019;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne le défendeur aux dépens.

ur

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

~~Signature~~

Signature



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 14 MAI 2019.....  
REGISTRE A. J Vol..... 25..... F°..... 38.....  
N°..... 792..... Bord..... 3021..... DB.....  
**REÇU : GRATIS**

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

Signature