

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N°1989/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 25/07/2018

Affaire :

Monsieur TRE LILU FIRMIN

C/

Madame EDIKE ANNE MARIE  
LAUGBOCHI

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare l'action en résiliation et en expulsion  
de monsieur TRE Lilli Firmin irrecevable  
pour défaut de mise en demeure préalable ;

Dit cependant son action en paiement  
recevable :

L'y dit bien fondé;

Condamne madame EDIKE Anne Marie  
Laugbochi à lui payer la somme de 720.000  
FCFA, représentant les loyers de février 2018  
à juillet 2018 ;

Condamne la défenderesse aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

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

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH,**  
**Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA**  
**EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

**Monsieur TRE LILU FIRMIN**, né le 14 Décembre 1974 à  
Bouaké, de nationalité Ivoirienne, propriétaire immobilier,  
domicilié à Abidjan Cocody Riviera, Tél : 05 96 02 35 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Madame EDIKE ANNE MARIE LAUGBOCHI**, née le 24  
juillet 1964 au plateau, de nationalité Ivoirienne, locatrice d'un  
magasin à usage commercial sis à Abidjan Cocody 2 plateaux, en  
son magasin ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 30 mai 2018, la cause a été  
mise en délibéré pour décision être rendue le 06 juin 2018;

A l'audience du 06 juin 2018, le délibéré a été rabattu et renvoyé au  
13 juin 2018 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO  
ISABELLE épouse DIAPPONON et renvoyée pour être mise en  
délibéré au 04 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n°  
887/2018 ;

A l'audience du 04 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 11 juillet



180219 1/19

pour retenue ;

A cette date, la cause a été mise en délibérée pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, 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 de justice en date du 22 mai 2018, monsieur TRE Lilli Firmin a fait servir assignation à madame EDIKE Anne Marie Laugbochi d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 30 mai 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner madame EDIKE Anne Marie Laugbochi à lui payer la somme de quatre cent quatre-vingt mille francs (480.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés de février à mai 2018;

-Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur TRE Lilli Firmin expose que, suivant contrat de bail en date du 31 décembre 2015, il a donné en bail à usage professionnel à madame EDIKE Anne Marie Laugbochi, son local sis à Abidjan Cocody 2 Plateaux, moyennant loyer mensuel de cent vingt mille francs (120.000 F) CFA ;

Il ajoute que cependant, depuis le mois de février 2018, celle-ci ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir à ce jour, la somme de quatre cent quatre-vingt mille francs (480.000 F)CFA, correspondant aux loyers de février à mai 2018 ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiables d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, elle ne s'est pas exécutée ;

Au cours de la conférence du 28 juin 2018, il a sollicité en plus de ses premières demandes, la résiliation du bail, l'expulsion de la défenderesse du local loué ainsi que le paiement des loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de

défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Madame EDIKE Anne Marie Laugbochi n'a pas été assignée à sa personne;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°01011/2016 du 08 décembre 2016, « *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 sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesses, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 480.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés de février 2018 à mai 2018;

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**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail qui le lie à madame EDIKE Anne Marie Laugbochi et l'expulsion de celle-ci des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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, le demandeur produit au dossier un courrier en date du 15 février 2018 ayant pour objet "mise en demeure" adressé à la défenderesse ;

Il ressort de l'analyse dudit courrier qu'il met en demeure la défenderesse de payer les loyers des mois d'octobre 2017 à janvier 2018 ;

Or, le tribunal constate que dans l'acte d'assignation qui justifie la saisine du tribunal, ce dernier sollicite condamnation au paiement des loyers de février 2018 à mai 2018 ;

Il s'ensuit que les loyers réclamés dans la mise en demeure sont différents de ceux demandés dans l'acte d'assignation alors qu'il ressort de l'article 133 sus cité que : « la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées»;

Ce qui induit que les loyers réclamés dans la mise en demeure doivent être ceux pour le non-paiement duquel le demandeur saisit le tribunal aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du preneur;

En outre, contrairement à ce qui est prescrit par les dispositions légales sus indiquées, non seulement le courrier dit de mise en

demeure ne comporte pas la mention *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* mais monsieur TRE LILLI Firmin ne rapporte pas la preuve de la réception effective par la défenderesse dudit courrier, notamment par sa décharge portée sur l'acte ;

Un tel acte doit être, en application de l'article 133 sus visé, déclaré nul ;

De cette nullité, il résulte que le demandeur n'a pas servi mise en demeure avant la saisine du tribunal de céans ;

Cette exigence de mise en demeure étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation du bail et en expulsion du preneur, il y a lieu de déclarer irrecevable ladite action initiée par le demandeur, pour défaut de mise en demeure préalable;

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

L'action en paiement de monsieur TRE Lilli Firmin a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

#### AU FOND

#### Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de quatre cent quatre-vingt mille francs (480.000F) CFA au titre des loyers de février à mai 2018 ainsi que ceux à échoir jusqu'au 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, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail en date du 31 décembre 2015, moyennant loyer mensuel de cent vingt mille francs (120.000 F) CFA ;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de paiement des loyers de sorte qu'elle est restée devoir la somme de quatre cent quatre-vingt mille francs (480.000 F) CFA, représentant les arriérés de loyers de février à mai 2018 soit 04 mois ;

Le demandeur ayant sollicité la condamnation de la défenderesse à payer les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la présente décision, il convient d'ajouter à ce montant, les loyers des mois de juin et juillet 2018, d'un montant de deux cent quarante mille francs (240.000F) CFA;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur TRE Lilli Firmin bien fondé et de condamner madame EDIKE Anne Marie Laugbochi à lui payer la somme de sept cent vingt mille francs (720.000 F) CFA, correspondant aux loyers échus et impayés allant de février à juillet 2018;

**Sur les dépens**

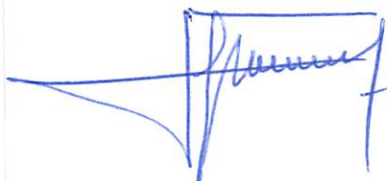
La défenderesse succombe à l'instance;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;  
Déclare l'action en résiliation et en expulsion de monsieur TRE Lilli Firmin irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;  
Dit cependant son action en paiement recevable :  
L'y dit bien fondé;  
Condamne madame EDIKE Anne Marie Laugbochi à lui payer la somme de 720.000 F CFA, représentant les loyers de février à juillet 2018 ;  
Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.**



00282751

**D.F: 18.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....05 OCT 2018.....  
REGISTRE A.E. J Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....92.....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

