

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N° 4385/2018  
-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019  
-----

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Affaire :

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE,** Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT,** Assesseurs ;

**Monsieur HAIDAR ABASS**  
*(Maître YAO KOFFI)*

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

C/

**Madame ATSE APO LEONIE**

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

-----  
**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

**Monsieur HAIDAR ABASS,** né le 28 novembre 1977 à KANA, de nationalité libanaise, Entrepreneur et propriétaire Immobilier, domicilié à Abidjan Cocody Danga-Nord, 05 BP 473 Abidjan 05 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur HAIDAR ABASS pour défaut de mise en demeure préalable ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître YAO KOFFI, Avocat à La Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Boulevard Latrille, entre le carrefour du glacier les Oscars et la SODECI, Immeuble « Les Pierres Claires », 04 BP 2825 Abidjan 04, téléphone : 22-42-66-86 ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6.300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018, soit vingt et un (21) mois ;

Demandeur;

D'une

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

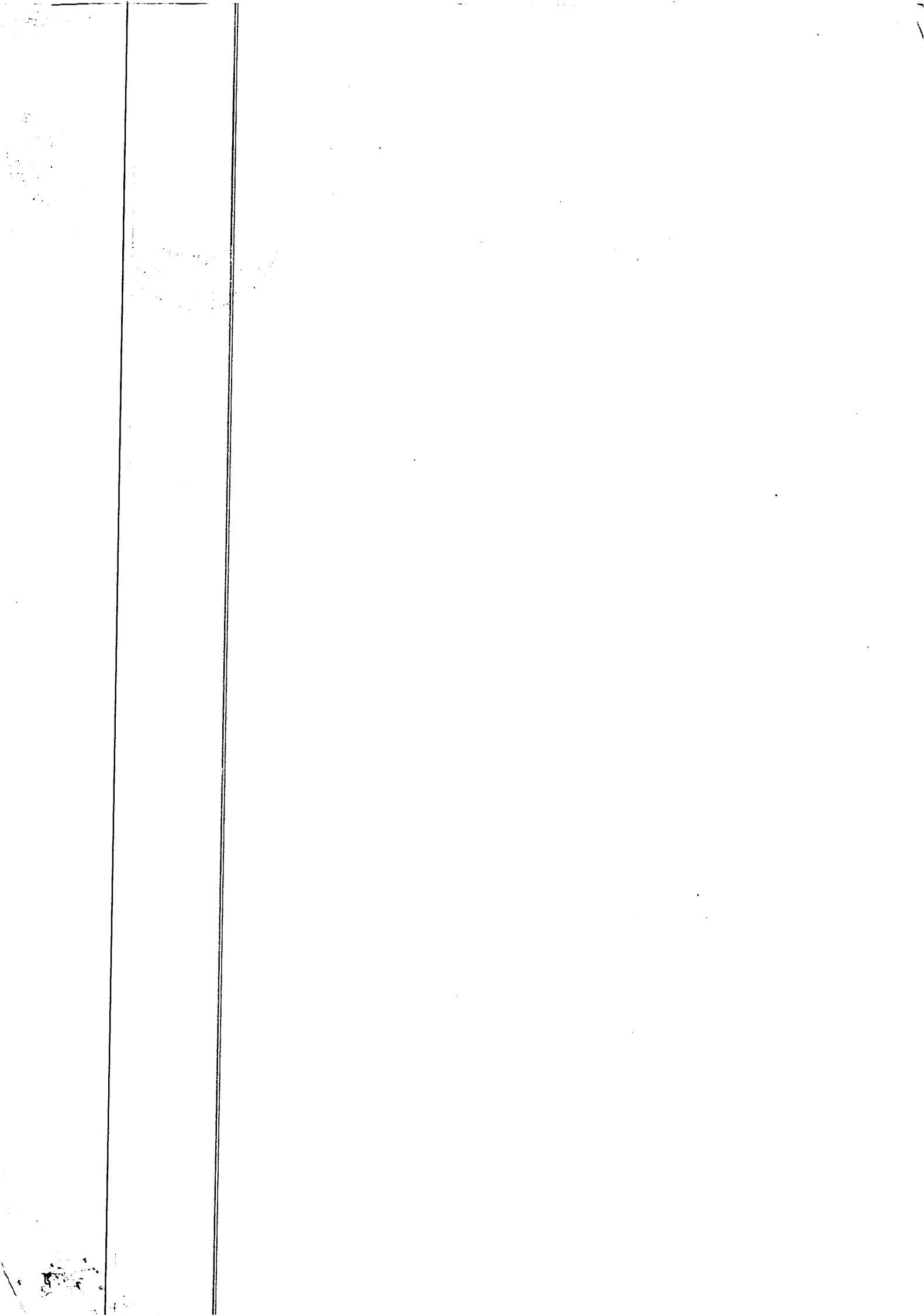
part ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Et ;

**Madame ATSE APPO LEONIE,** majeur, de nationalité ivoirienne, commerçante, locataire d'un magasin appartenant au requérant sis à Abidjan Yopougon Wassakara ;





Défenderesse;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 26 décembre 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 30 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019;

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 du 12 décembre 2018, monsieur HAIDAR ABASS a fait servir assignation à madame ATSE APPO LEONIE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 septembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

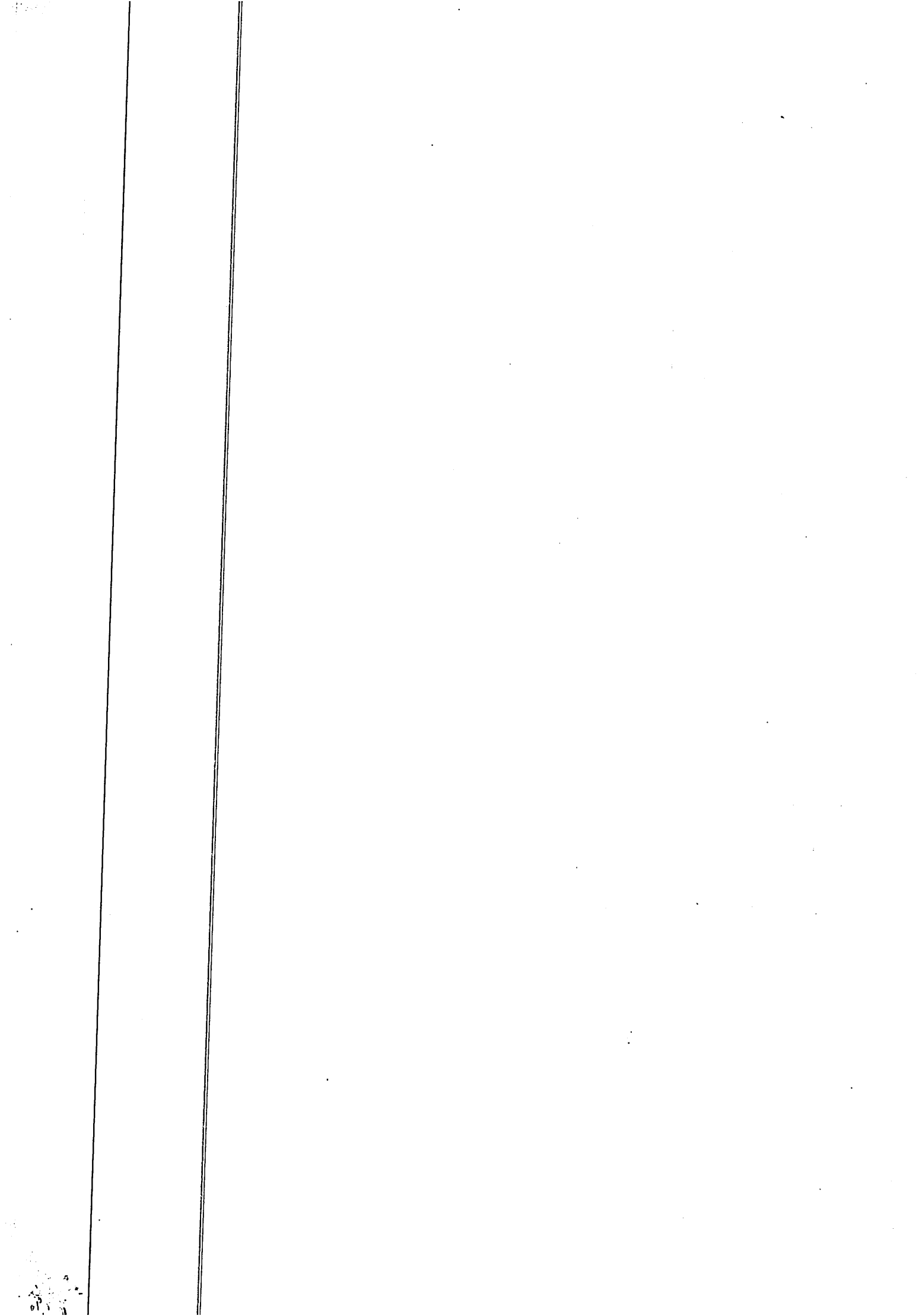
- prononcer la résiliation du bail les liant ;

-ordonner l'expulsion de madame ATSE APPO LEONIE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-la condamner à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;



Au soutien de son action, monsieur HAIDAR ABASS expose que, suivant contrat de bail en date du 02 août 2016, il a donné en location à usage professionnel à madame ATSE APPO LEONIE, son magasin sis à Yopougon, moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) francs CFA ;

Il ajoute toutefois, que cette dernière ne paie pas ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à septembre 2018 soit vingt et un (21) mois ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à elle adressée par exploit d'huissier en date du 29 mai 2018, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail, l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe et sa condamnation à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à septembre 2018, soit vingt et un (21) mois;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas fait valoir ses 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 soulève pour défaut de mise en demeure préalable ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Madame ATSE APPO LEONIE n'a pas été assignée à sa personne, elle n'a ni comparu, ni conclu;

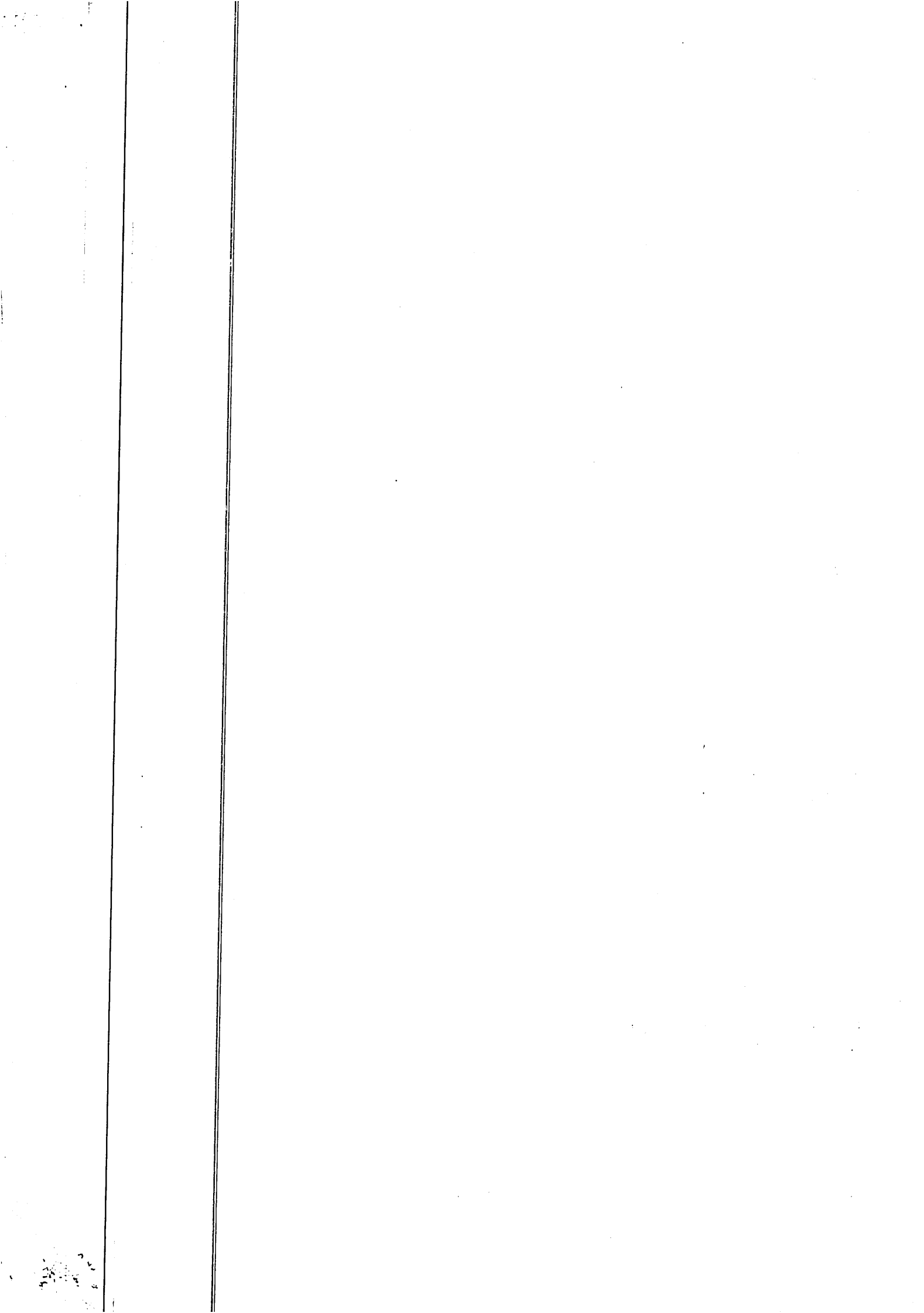
Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

##### **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*

GT



*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 défenderesse, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA 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 en résiliation de bail et en expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à madame ATSE APPO LEONIE et son expulsion du local 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.*

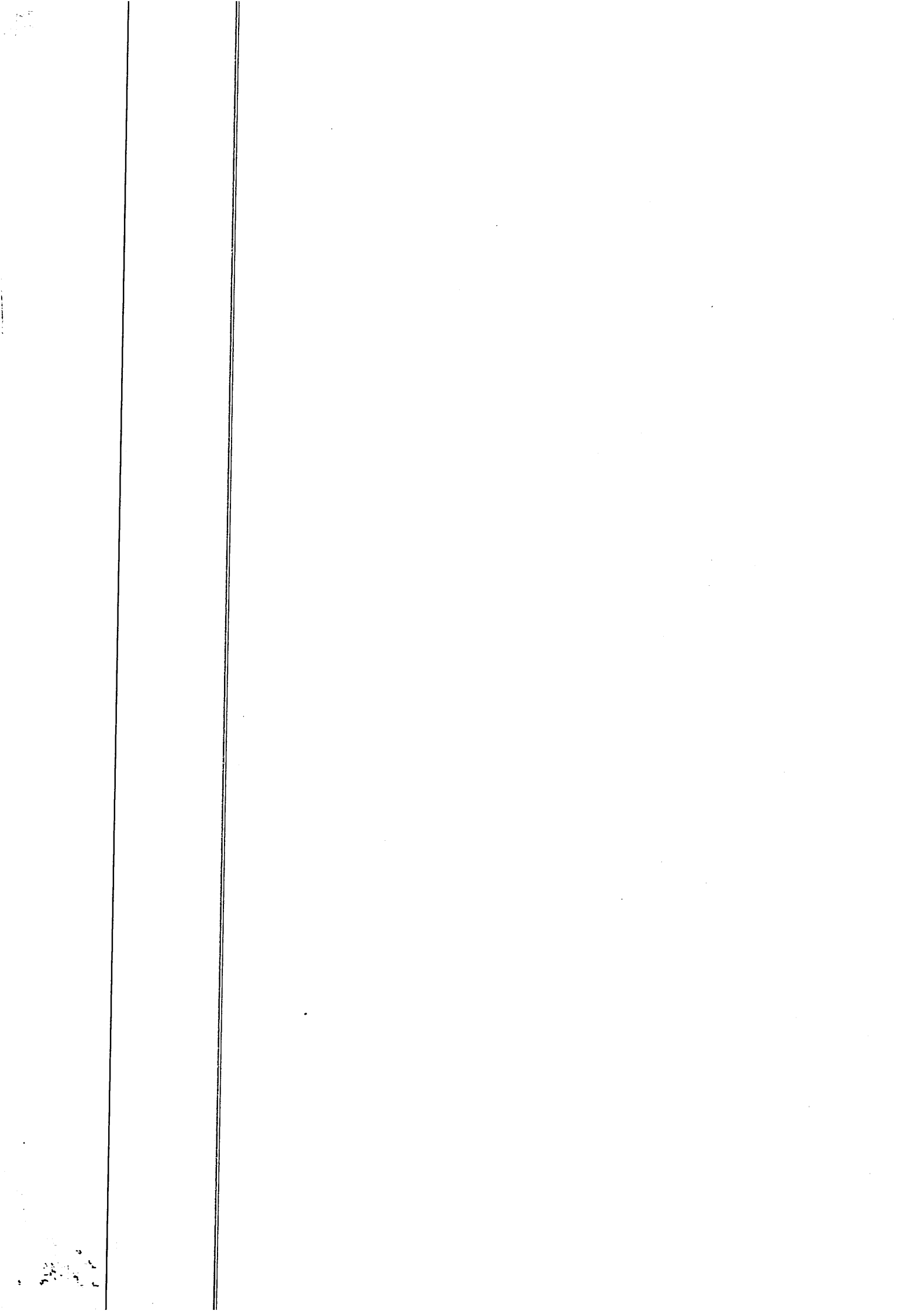
*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*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, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 29 mai 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 y a lieu 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 HAIDAR ABASS irrecevable pour défaut de mise en demeure;

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

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

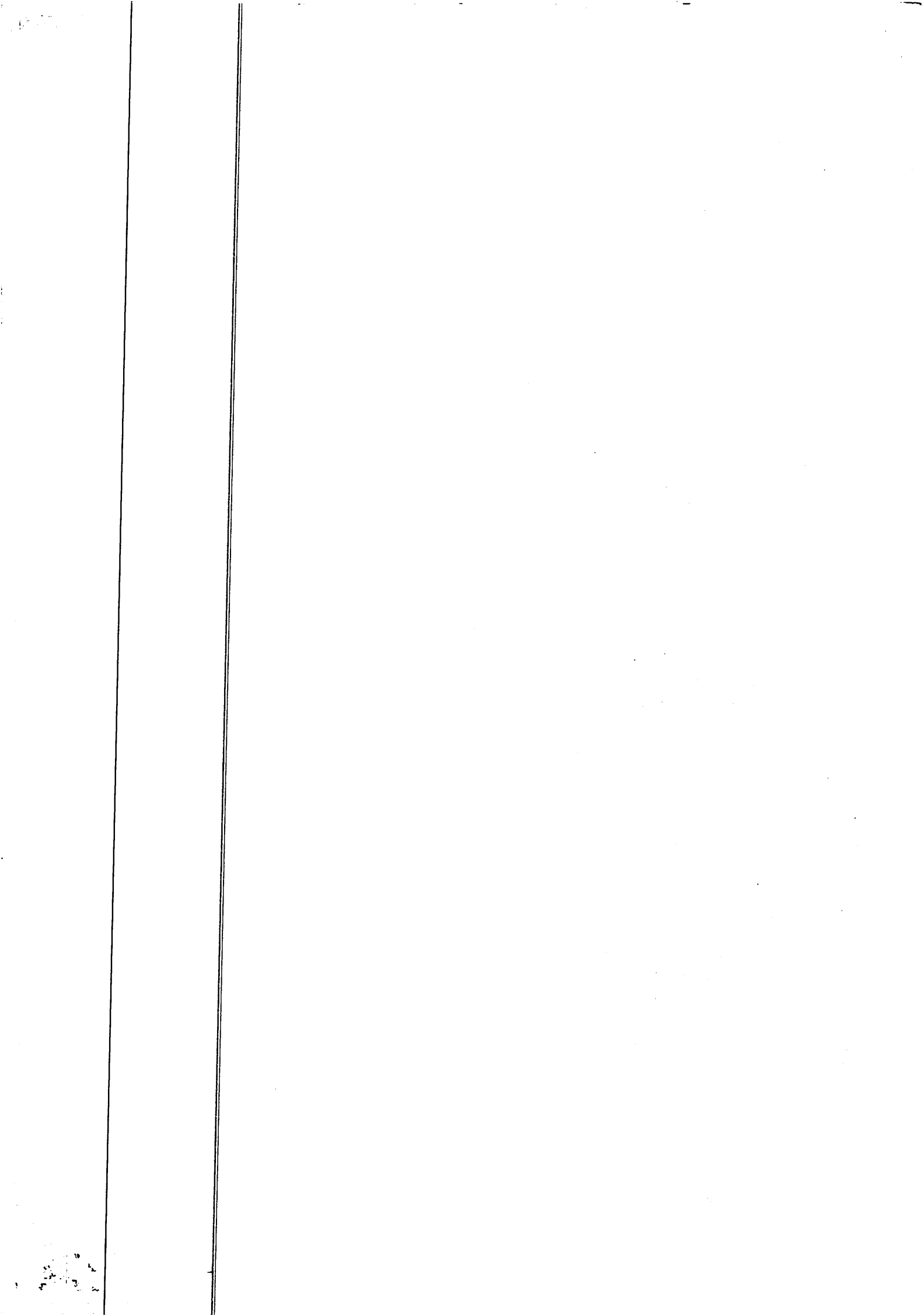
Elle est donc recevable;

#### **AU FOND**

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

Le demandeur prie le tribunal de condamner madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers de vingt et un (21) mois ;

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 acquis aux débats que madame ATSE APPO LEONIE a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018, soit vingt et un (21) mois ;

Aucune preuve du paiement de cette somme n'étant rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HAIDAR ABASS bien fondé et de condamner madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme réclamée ;

### **Sur l'exécution provisoire**

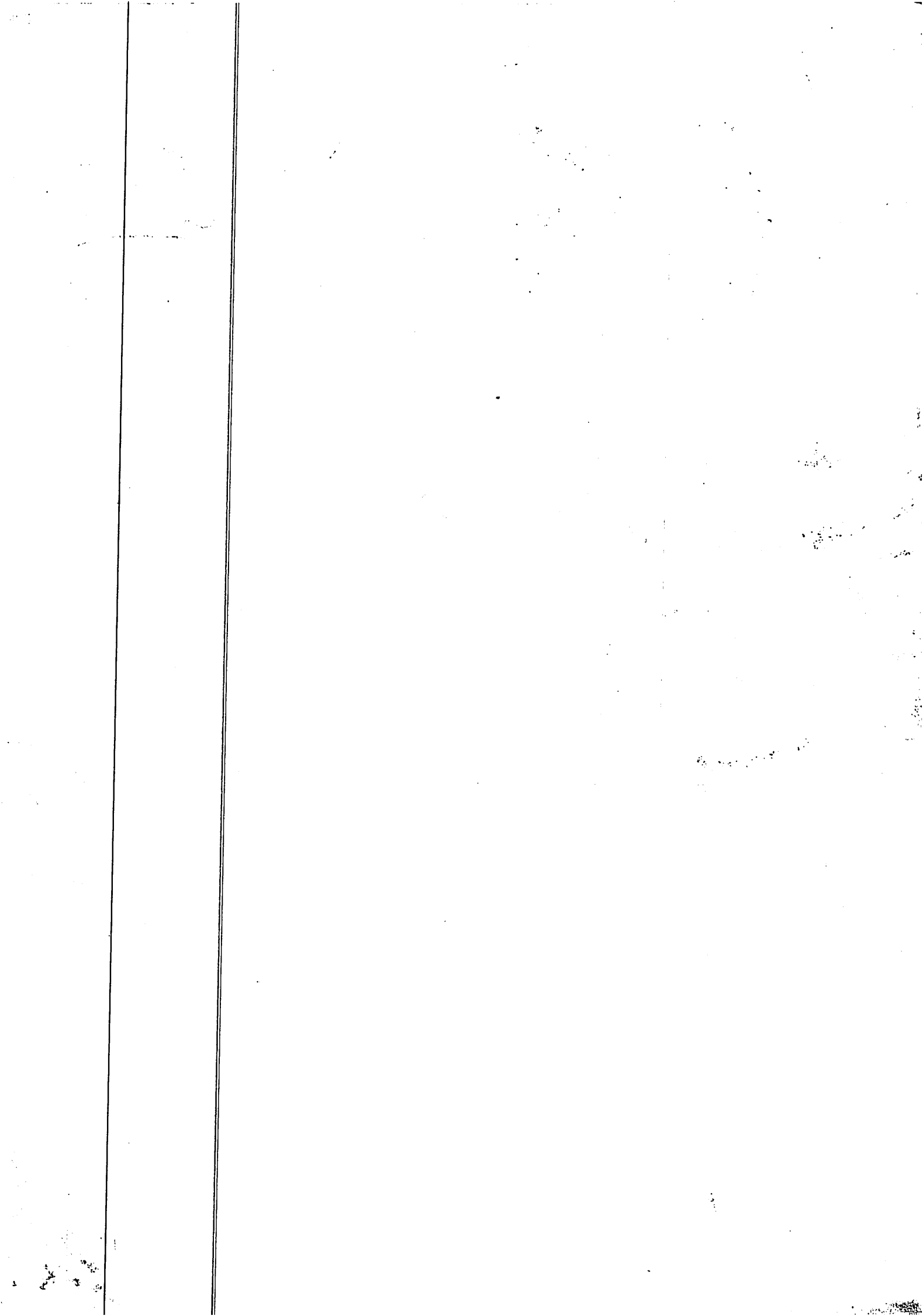
Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 HAIDAR ABASS de rentrer en possession de ses fonds ;

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

**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 irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur HAIDAR ABASS pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame ATSE APPO LEONIE à lui payer la somme de six millions trois cent mille francs (6. 300.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période janvier 2017 à septembre 2018 , soit vingt et un (21) mois ;

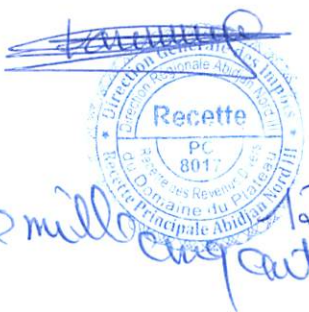
Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

17% x 6300 00 = 94500  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 19 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. F°  
N° 556 Bord  
DEBET : quatre vingt quatre mille  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



*[Handwritten signature]*

9 4 5 0

12/04/2019  
chef part four

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
DEPARTMENT OF CHEMISTRY  
5408 S. UNIVERSITY AVENUE  
CHICAGO, ILL. 60637  
J. O. VAN DER  
PHILIPSE