

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4184/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

Affaire

1-Madame KOUAME GISELE  
2-Madame KOUAME N'GUESSAN  
DELPHINE  
3-Madame KOUAME ADJOUA  
HORTENSE

Tous ayants droit de feu KOUAME  
N'GUESSAN ODETTE

(Maître DJETE GOLI MARIE JOSIANE)

C/

LA SOCIETE DENOMMEE  
CARREFOUR DE COTE D'IVOIRE dite  
CARREFOUR C.I

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit N°4184 du 20  
février 2019 ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en  
demeure en date du 27 novembre 2017 ;

Déclare irrecevables, les demandes en  
résiliation de bail et en expulsion de mesdames  
KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA  
HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN  
DELPHINE pour défaut de mise en demeure  
préalable ;

Les déclare recevable en leur demande en  
paiement ;

Les y dit bien fondées ;

Condamne la société CARREFOUR C.I à leur  
payer la somme de 3.060.000FCFA,  
représentant les loyers échus et impayés de la

30000  
MC  
ADD

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL  
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 03 avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO  
épouse TRAORE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,  
Assesseurs ;

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

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

1-Madame KOUAME GISELE, majeure, de nationalité  
ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Cocody les II Plateaux ;

2-Madame KOUAME N'GUESSAN DELPHINE, majeure,  
de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Cocody les II  
Plateaux ;

3-Madame KOUAME ADJOUA, majeure, de nationalité  
ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Cocody les II Plateaux ;

Tous ayants droit de feu KOUAME N'GUESSAN  
ODETTE

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître DJETE Marie  
Josiane, Avocat à la Cour, y demeurant Rue des Chemins de  
Fer à côté de la SIPF, 04 BP 1034 Abidjan 04, téléphone : 20-  
22-57-03 ;

Demandereses;

part ;  
Et ;

D'une

LA SOCIETE DENOMMEE CARREFOUR DE COTE  
D'IVOIRE dite CARREFOUR C.I, Société à Responsabilité





période de juillet 2017 à novembre 2018 ;  
Les déboute du surplus de leur demande ;  
Condamne la défenderesse aux dépens ;

Limitée (Sarl), RCCM N° CI-ABJ-2009-B-2285, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré, Galerie Santa Maria, prise en la personne de son représentant légal ;

Défenderesse ;

part ;

D'autre

Par jugement avant dire droit du 20 février 2019, le tribunal a invité les demanderesses à produire l'acte d'hérédité qui leur confère la qualité d'héritier de feu KOUAME N'GUESSAN ODETTE, propriétaire du local litigieux ;

Et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 27 février 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019 ;

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

#### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu le jugement avant dire droit N° 4184/2018 en date du 20 février 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 27 novembre 2018. mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE, toutes ayants droit de feu KOUAME N'GUESSAN ODETTE ont fait servir assignation à la société CARREFOUR COTE D'IVOIRE dite CARREFOUR C.I d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de la société CARREFOUR COTE D'IVOIRE dite CARREFOUR C.I du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;



-la condamner à leur payer la somme de 3.060.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à novembre 2017 à raison de 180.000 FCFA le loyer mensuel ;

-ordonner l'ouverture des portes du local ;

-condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Par jugement avant dire droit RG n°4184/2018 du 20 février 2019, le tribunal a invité les demanderesses à produire l'acte d'hérédité qui leur confère la qualité d'héritières de feu KOUAME N'GUESSAN ODETTE, propriétaire du local litigieux ;

Ledit acte a été produit au dossier ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

Les questions relatives au caractère de la décision et au taux de ressort ont été analysées dans le jugement avant dire droit sus invoqué ;

Il y a lieu de s'y référer

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

Les demanderesses sollicitent la résiliation du bail les liant à la société CARREFOUR C.I et son expulsion du local qu'elle 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 27 novembre 2017, 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 à la défenderesse 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 mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE irrecevable pour défaut de mise demeure ;

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

L'action en paiement de mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

Les demanderesses prient le tribunal de condamner la société CARREFOUR à leur payer la somme de 3.060.000FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à novembre 2018 ;

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.* » ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise « *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 ressort de l'analyse des pièces du dossier, notamment, l'acte d'assignation en date du 27 novembre 2018, que la société CARREFOUR a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir aux demanderesses, la somme de de 3.060.000FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a donc lieu de dire ce chef de

et



demande de mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE bien fondé et de condamner la défenderesse à leur payer le montant réclamé;

**Sur l'ouverture des portes**

Les demanderesses sollicitent l'ouverture des portes du local loué ;

Toutefois, elles ne produisent pas au dossier un procès-verbal de constat attestant que les portes du local loué sont effectivement fermées ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE mal fondé et de le rejeter ;

**Sur les dépens**

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

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit N°4184 du 20 février 2019 ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 27 novembre 2017 ;

Déclare irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion de mesdames KOUAME GISELE, KOUAME ADJOUA HORTENSE et KOUAME N'GUESSAN DELPHINE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Les déclare recevable en leur demande en paiement ;

Les y dit bien fondées ;

Condamne la société CARREFOUR C.I à leur payer la somme de 3.060.000FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à novembre 2018 ;

Les déboute du surplus de leur demande ;



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. /.



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**


Le.....14 MAI 2019.....

REGISTRE A.J Vol.....45.....F°.....38.....

N°.....792.....Bord.....3021.....02.....

**REÇU : GRATIS**

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



CONFIDENTIAL

SECTION 115

94-31213E 100-401

1996-1997: 50,000