

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4262/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

1-Monsieur AKROU YOBOUET  
ERNEST

2-Monsieur KOUAME CLEMENT

3-Masdme KOUAME YAH

4-Madame KOUAME OKA  
AMOIN PRUDENCE

5-Madame KOUAME GWLADYS

6-Madame KOUAME AKO  
MADELEINE

7-Monsieur KOUAME KOKORE  
DENOS

8-Monsieur KOUAME KOKORE  
JEAN-MARIE

9-Madame KOUAME AHOU

Tous ayants droit de feu  
KOUAME KOKORE  
Représentés par Monsieur  
KOUAME KOKORE JEAN-  
MARIE

C/

1-Monsieur ANGATTE KOFFI

2-Monsieur DZOGBE JOSEPH

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit N°4262  
du 06 mars 2019 ;

Déclare nulle et de nul effet, la mise en

## 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-Monsieur AKROU YOBOUET ERNEST, né le 03-09-1966 à  
Man, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon  
Niangon ;

2-Monsieur KOUAME CLEMENT, né le 20-02-1970 à Anyama,  
de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon Wassakara ;

3-Masdme KOUAME YAH, née le 01-01-1958 à Landonou /  
Didiévi, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Plateau  
Dokui ;

4-Madame KOUAME OKA AMOIN PRUDENCE, née le 06-03-  
1981 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan  
Abobo ;

5-Madame KOUAME GWLADYS, née le 29-05-1973 à  
Treichville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Plateau  
Dokui ;

6-Madame KOUAME AKO MADELEINE, née le 01-01-1961 à  
Landonou/ Tié-N'diékro, de nationalité ivoirienne, domiciliée à  
Paris/ France ;

7-Monsieur KOUAME KOKORE DENOS, né le 28-12-1989 à  
Akoupé Anyama, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan  
Yopougon gare ;

8-Monsieur KOUAME KOKORE JEAN-MARIE, né le 06-07-  
1979 à Attécoubé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan  
Yopougon Gare





demeure du 09 mai 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de messieurs AKROU YOBOUET ERNEST, KOUAME CLEMENT, KOUAME KOKORE JEAN-MARIE, Mesdames KOUAME YAH, KOUAME OKA AMOIN Prudence et KOUAME AKO MADELEINE, KOUAME AHOU, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Donne acte aux demandeurs de ce qu'ils renoncent au paiement des loyers échus et impayés ;

Les déboute du surplus de leurs prétentions ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

**9-Madame KOUAME AHOU**, née le 26-03-1959 à Landonou / Tié-N'diékro, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Yopougon Cocody Angré ;

Tous ayant droit de feu **KOUAME KOKORE** représentés par Monsieur **KOUAME KOKORE JEAN-MARIE**

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur ANGATTE KOFFI**, majeur, de nationalité ivoirienne ;

**2-Monsieur DZOGBE JOSEPH**, majeur, de nationalité ivoirienne ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 06 mars 2019, le tribunal a invité les demandeurs, représentés par Monsieur KOUAME KOKORE JEAN MARIE à produire la mise en demeure en date du 02 mai 2018 visée dans l'acte d'assignation du 04 décembre 2018 ;

Et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 13 mars 2019 à cet effet ;

A cette dernière date de renvoi, 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 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu le jugement avant dire droit N° 4262/2018 du 06 mars 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 04 décembre 2018, les ayant droit de feu KOUAME KOKORE à savoir : messieurs AKROU YOBOUET ERNEST, KOUAME CLEMENT, KOUAME



KOKORE JEAN-MARIE, Mesdames KOUAME YAH, KOUAME OKA AMOIN Prudence et KOUAME AKO MADELEINE, KOUAME AHOU, tous représentés par monsieur KOUAME KOKORE JEAN-MARIE ont fait servir assignation à messieurs ANGATTE KOFFI et DZOGBE JOSEPH d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- constater que les défendeurs leur doivent les sommes suivantes ;
  - monsieur ANGATTE KOFFI : la somme de 2.380.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés d'avril 2016 à juin 2018 ;
  - monsieur DZOGBE JOSEPH : la somme de 960.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à juin 2018 ;
- en conséquence,
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de messieurs ANGATTE KOFFI et DZOGBE JOSEPH des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Par jugement avant dire droit RG N°4262/2018 du 06 mars 2019, le tribunal a invité les demandeurs à produire la mise en demeure en date du 02 mai 2018 visée dans l'acte d'assignation du 04 décembre 2018 ;

Ledit exploit a été produit au dossier ;

Dans des écritures additionnelles en date du 09 janvier 2018, les demandeurs ont réclamé également le paiement des loyers échus et impayés ;

Toutefois, au cours de la mise en état du 24 janvier 2019, monsieur KOUAME KOKORE JEAN MARIE, représentant des ayants droit de feu KOUAME KOKORE a fait savoir que monsieur ANGATTE KOFFI a quitté le local loué depuis le 03 janvier 2019 ;

En outre, il a ajouté qu'ils renoncent aux loyers réclamés et a sollicité la résiliation du bail conclu avec monsieur DZOGBE JOSEPH et son expulsion du local qu'il occupe ;



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**

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'en référer ;

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

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail les liant à messieurs ANGATTE KOFFI et DZOGBE JOSEPH et leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tous occupants de leur 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 mai 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information aux preneurs 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 des baux et de l'expulsion, le cas échéant, de leurs personnes, de leurs biens et de tout occupant de leur 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 aux défendeurs 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 les demandeurs irrecevable pour défaut de mise demeure ;

## **AU FOND**

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

Au cours de la mise en état du 24 janvier 2019, monsieur KOUAME KOKORE JEAN MARIE, représentant des ayants droit de feu KOUAME KOKORE a fait savoir qu'ils renoncent aux loyers réclamés ;

Il y a lieu de leur en donner acte ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, ils ont déclaré qu'ils renoncent à la demande de paiement de loyers à l'égard des défendeurs ;

Il s'en induit que la demande d'exécution provisoire est sans objet et



doit être rejetée ;

**Sur les dépens**

Les demandeurs succombent à l'instance;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit N°4262 du 06 mars 2019 ;

Déclare nulle et de nul effet, la mise en demeure du 09 mai 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de messieurs AKROU YOBOUET ERNEST, KOUAME CLEMENT, KOUAME KOKORE JEAN-MARIE, Mesdames KOUAME YAH, KOUAME OKA AMOIN Prudence et KOUAME AKO MADELEINE, KOUAME AHOU, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Donne acte aux demandeurs de ce qu'ils renoncent au paiement des loyers échus et impayés ;

Les déboute du surplus de leurs prétentions ;

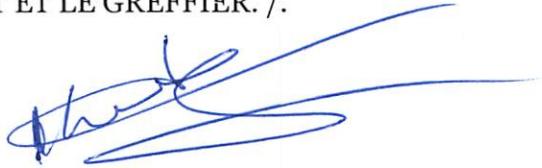
Condamne les demandeurs aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

NUVO 28 28 15





D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 28 MAI 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... Fº .....

Nº ..... 255..... Bord / 54 .....

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre



2018 NYI 2018  
PRACTICE DRILLS