

**REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°073/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

**Monsieur KACOUTIE N'GOUAN
ANDRE
(Maître ALAIN ASSAMOI
LUCIEN)**

C/

**La Société DAMOUSSO
EQUIPEMENTS**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 16 octobre 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS à lui payer la somme de 11.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2015 à décembre 2018 ;

Déboute monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier ;

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

Monsieur KACOUTIE N'GOUAN ANDRE, né le 15 mai 1950 à Dimbokro, propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Golf, 09 BP 102 Abidjan 09, Téléphone : 22-43-41-19/02-03-32-68,

Lequel pour les présentes, fait élection de domicile au cabinet de **Maître ALAIN ASSAMOI LUCIEN**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody boulevard de France Sicogi, 360 logements professeur immeuble Charlemagne, 1^{er} étage porte 3, 01 BP 2892 Abidjan 01, Téléphone : 22-44-78-26 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

La Société DAMOUSSO EQUIPEMENTS, dont le siège social est sis à Abidjan commune de Cocody-Angré, immeuble EBLIN, 01 BP 3003 Abidjan 01, Cellulaire : 05-70-26-43, prise en la personne de son représentant légal ;

Défenderesse ;

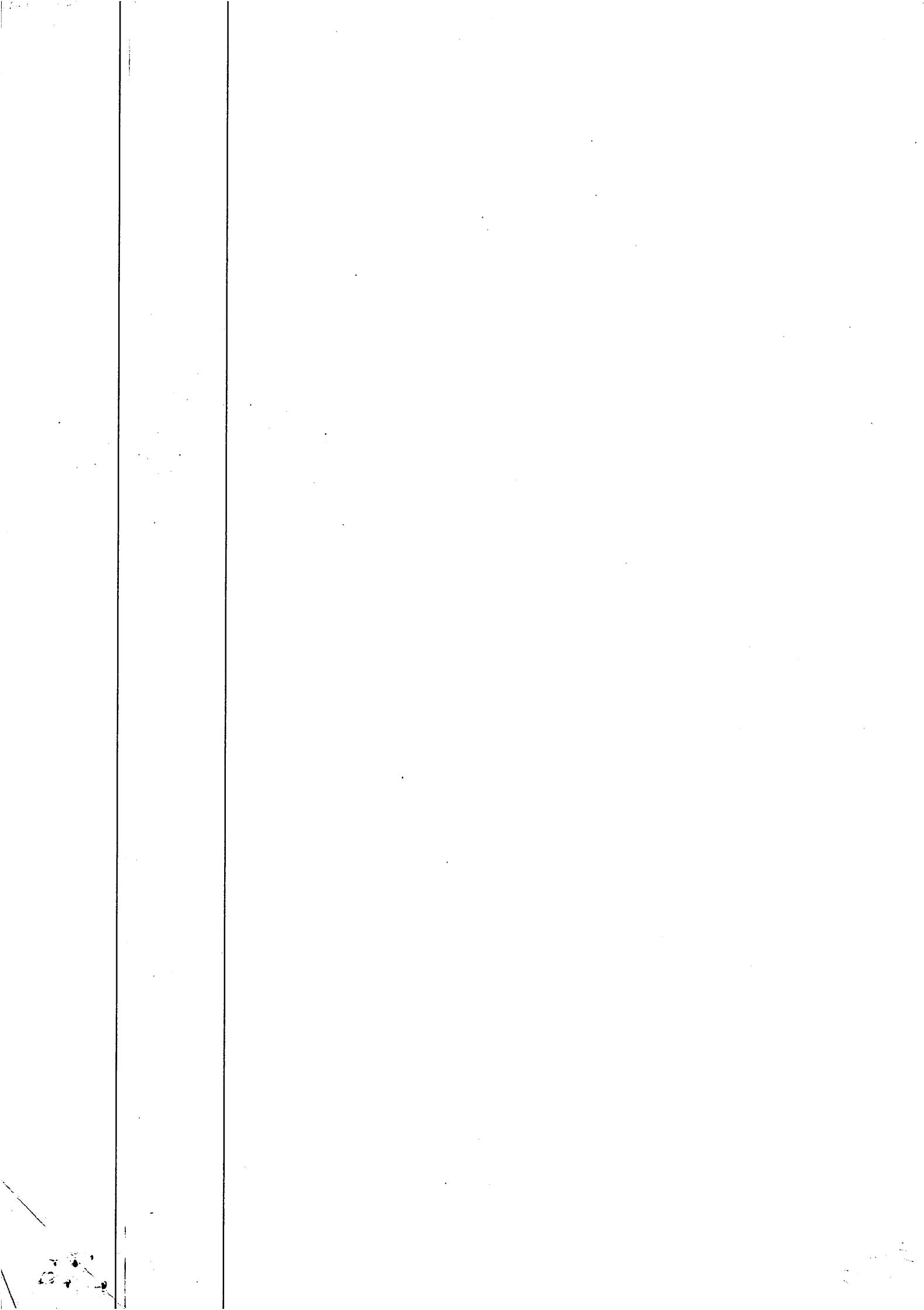
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 09 janvier 2019, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

18 n 17 Crm 18/Jan 1

05



A cette date du 06 février 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

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 19 décembre 2018, monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE a fait servir assignation à la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 09 janvier 2019, aux fins d'entendre:

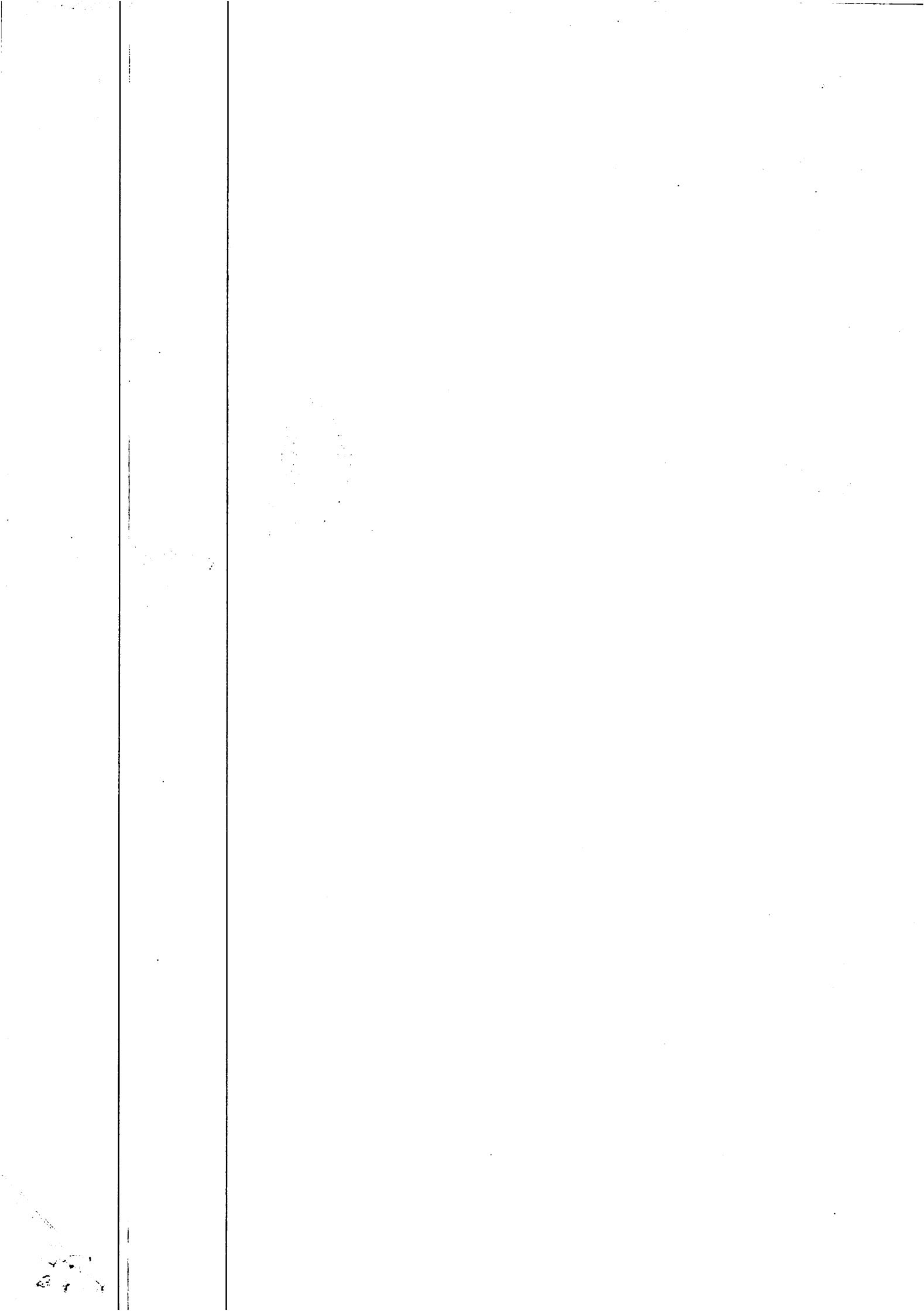
- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de onze millions cinq cent soixante mille francs (11.560.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2015 à décembre 2018, soit 46 mois ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

au soutien de son action, monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE expose que, suivant contrat de bail conclu courant 2015, il a donné en location à usage professionnel à la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS, un local au sein de l'immeuble EBLIN sis à Cocody Angré, boulevard Latrille, carrefour glacier, moyennant loyer mensuel de 250.000 FCFA ;

Il ajoute que depuis le 1^{er} octobre 2018, ledit loyer est passé à 270.000 FCFA ;

Il révèle que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 11.560.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période de mars 2015 à décembre 2018 ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 16 octobre 2018, le défendeur ne s'est pas



exécuté ;

Il fait savoir que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail qui les lie, l'expulsion de la défenderesse du lieu loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

La société DAMOUSSO EQUIPEMENTS n'a pas comparu et 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 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

Sur le caractère de la décision

La société DAMOUSSO EQUIPEMENTS n'a pas été assignée à son siège social ;

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 :* »

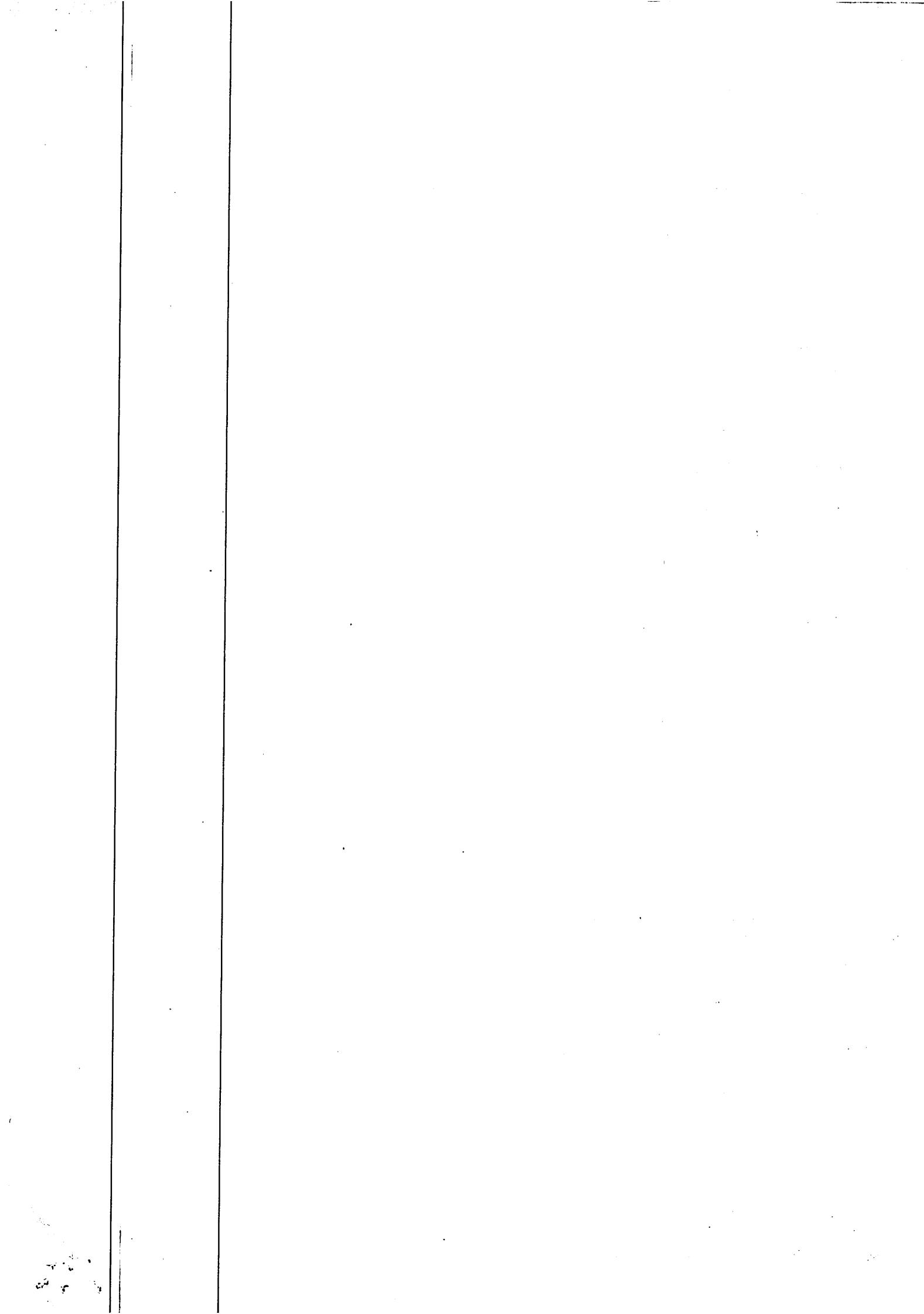
-*En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé.*

-*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 contrat de bail le liant à la défenderesse, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 11.560.000 FCFA, ;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à la défenderesse 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 demande de résiliation et d'expulsion 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;

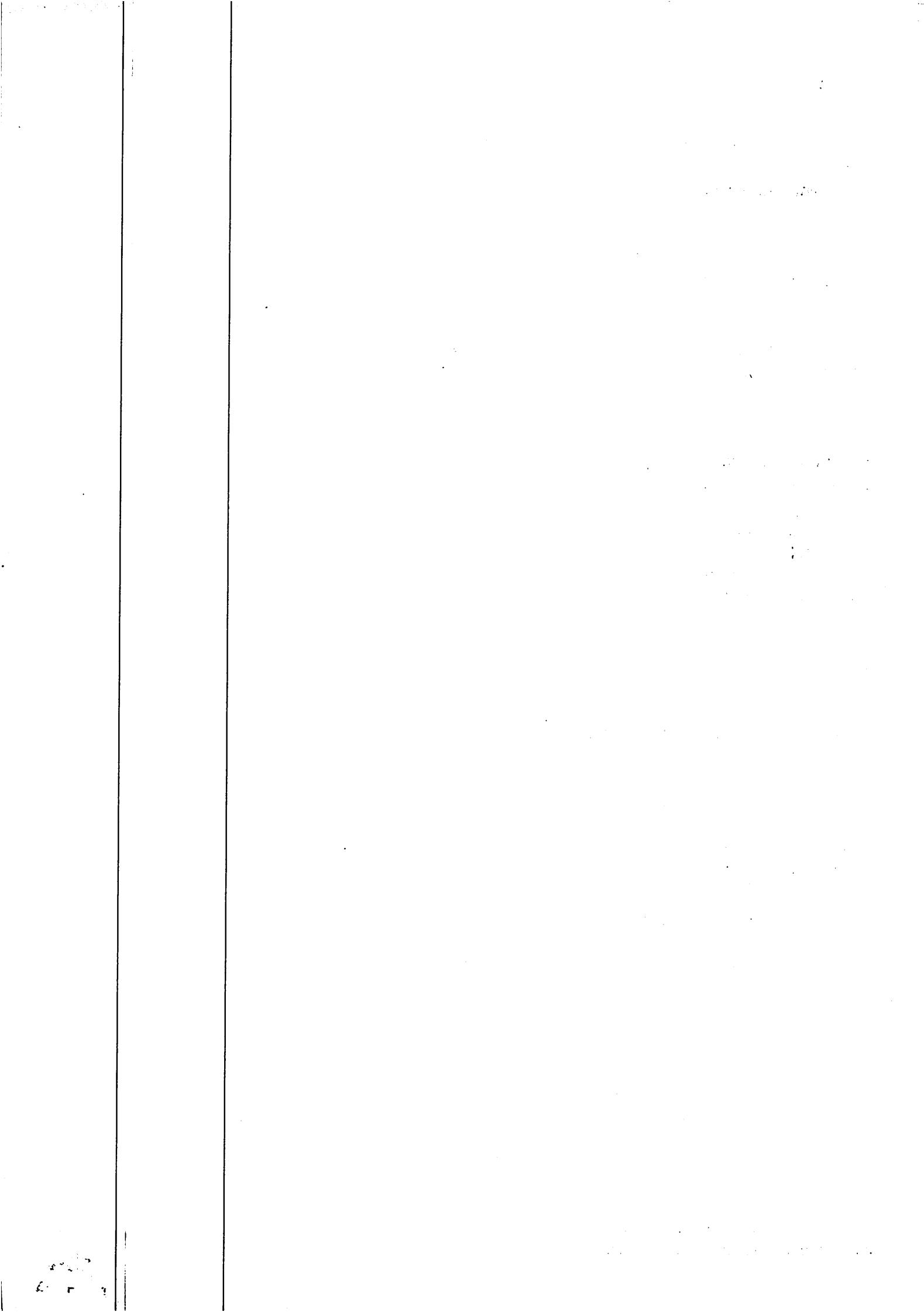
En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 16 octobre 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes 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 la demande de résiliation et d'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 en



expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE irrecevable pour défaut de mise demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS à lui payer la somme de 11.560.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période de mars 2015 à décembre 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.* » ;

En outre, l'article 1134 alinéa 1 du code civil dispose que: « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*»;

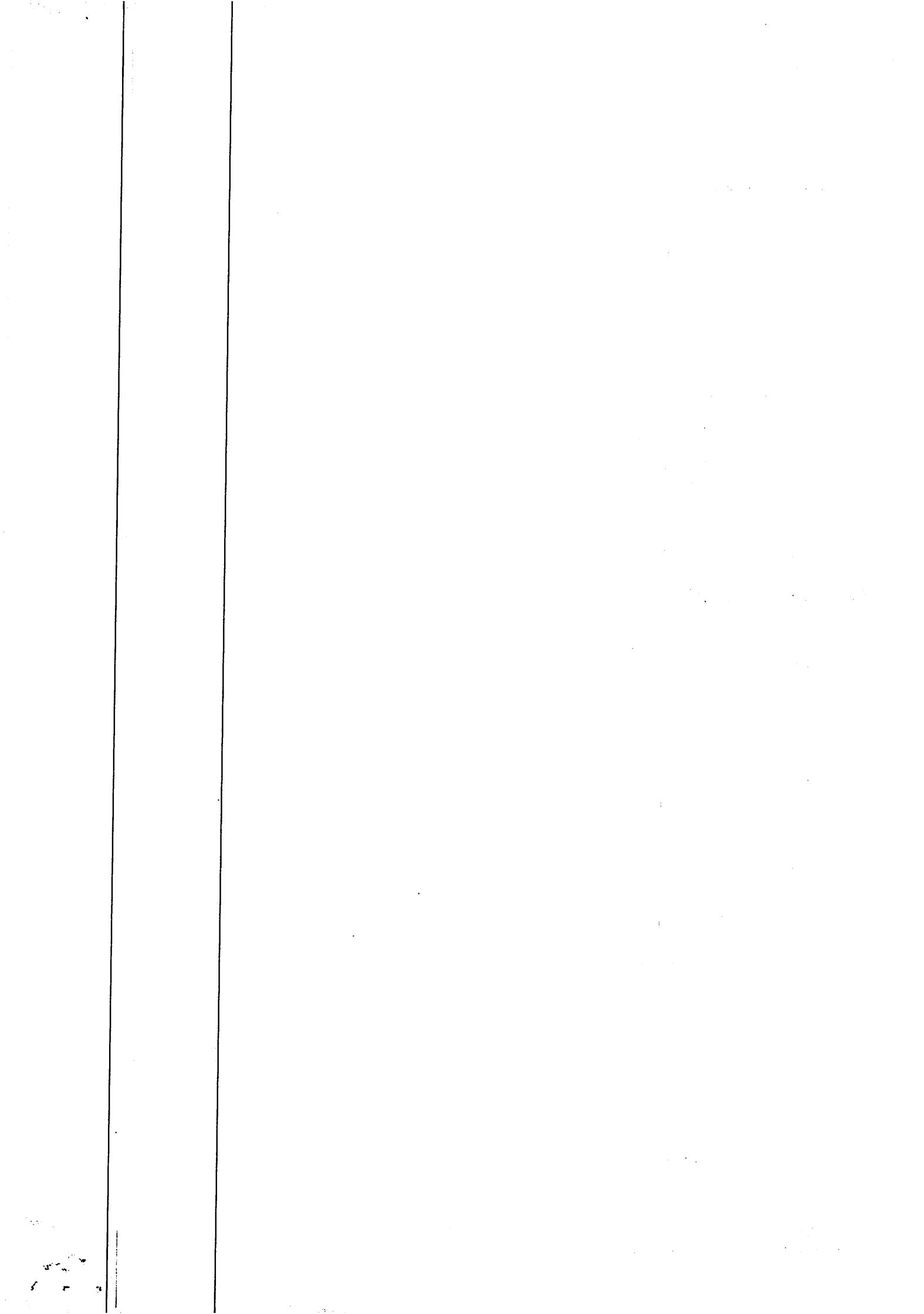
Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, le demandeur explique que le loyer qui était de 250.000 FCFA lors de la conclusion du bail, courant année 2015 est passé à 270.000 FCFA à compter d'octobre 2018 ;

Toutefois, ce dernier ne rapporte pas la preuve de ladite hausse, notamment par la production d'une notification à la défenderesse d'une augmentation de loyer, ou toute autre pièce à cet effet ;

Le tribunal considère en l'absence de preuve établissant que la hausse du prix du loyer a été porté à la connaissance de la défenderesse, que, le loyer mensuel est de 250.000 FCFA tel que convenu lors de la conclusion du bail ;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier, que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir au demandeur la somme de 11.500.000 FCFA ;



Aucune preuve du paiement de cette somme n'étant rapportée par la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE partiellement fondé et de condamner ladite société à lui payer la somme de 11.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2015 à décembre 2018 tout en le déboutant du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KACOUTIE N'Gouan André sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS a pris en location un local appartenant à monsieur KACOUTIE N'Gouan André, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette société acquitte lesdits arriérés de loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant à l'instance, elle doit en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 16 octobre 2018 ;

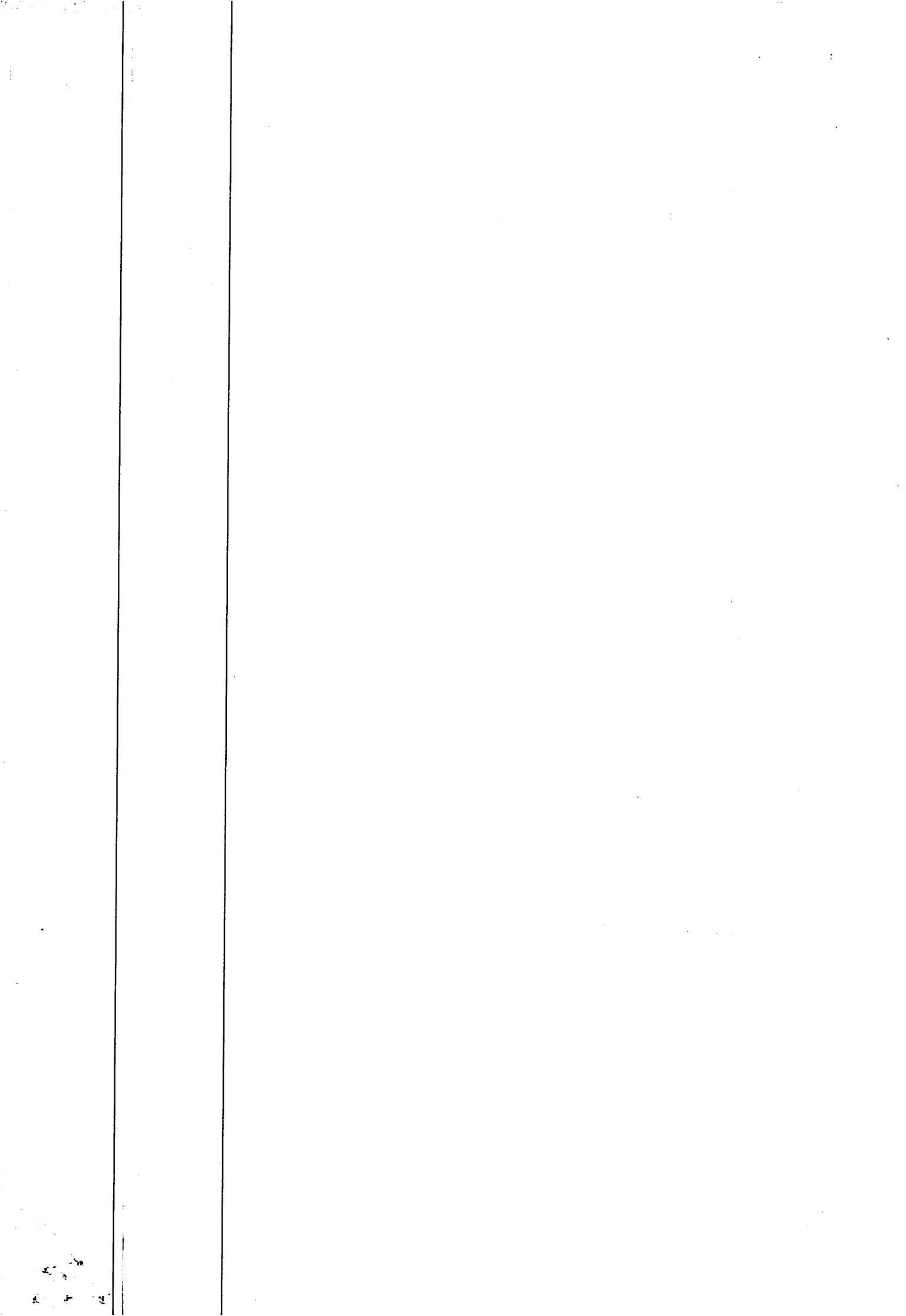
Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société DAMOUSSO EQUIPEMENTS à lui payer la somme de 11.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2015 à décembre 2018 ;

Déboute monsieur KACOUTIE N'GOAN ANDRE du surplus de ses



prétentions ;

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 SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER



172500

18104/19



15% x 115000 = 172500

ENREGISTRE AU PLATEAU

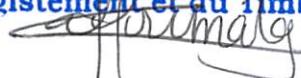
Le..... 24 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33

N° 670 Bord. 2571 04

DEBET : cent soixante douze mille cinq cent francs

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



1. *Leucosticte* *auriceps*
2. *Leucosticte* *auriceps*
3. *Leucosticte* *auriceps*
4. *Leucosticte* *auriceps*
5. *Leucosticte* *auriceps*

Feb 11 1970

100% *Leucosticte* *auriceps*

200
100
50