

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°081/2019

JUGEMENT DE DEFAUT

Affaire :

Monsieur EHOLIE AFFOUM  
GEORGES FRANCOIS XAVIER

(Maître KOUADJO FRANCOIS)

c/

Madame N'GORAN CLARICE

DECISION  
DE DEFAUT

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame N'GORAN CLARICE à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à décembre 2018 ;

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 EHOLIE AFFOUM GEORGES FRANCOIS XAVIER**, né le 30 juillet 1970 à Abidjan, directeur de société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody ;

Lequel fait élection de domicile au cabinet de la **Maître KOUADIO FRANCOIS**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Angle Avenue Chardy Rue Lecoeur Immeuble Chardy Rez-de-chaussée, 01 BP 3701 Abidjan 01, Téléphone : 20-21-41-93 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Madame N'GORAN CLARICE**, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçante, locataire chez le requérant, d'un local sis à Biétry, rue du canal, lot 317 ;

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 ;

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 24 décembre 2018, monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES a fait servir assignation à madame N'GORAN CLARICE 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 madame N'GORAN CLARICE 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 d'un million quatre-vingt mille francs (1.080.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à décembre 2018 ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à madame N'GORAN CLARICE un local sis à Bietry rue de canal lot 317, moyennant un loyer mensuel de 120.000 F CFA;

Il ajoute que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 1.080.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période de mars 2018 à décembre 2018, soit 10 mois ;

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 servie par exploit du 05 septembre 2018, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Il allègue que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

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 ;

Madame N'GORAN CLARICE 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**

Madame N'GORAN CLARICE n'a pas été assignée à 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 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 1.080.000 FCFA au titre des arriérés de loyers;

La demande en résiliation et en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

##### **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, à peine d'irrecevabilité de l'action ;

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 explique que par exploit du 05 septembre 2019, il a servi à madame N'GORAN CLARICE une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail et verse au dossier une mise en demeure ;

Toutefois, l'analyse de cet exploit démontre qu'il a été signifié le 24 décembre 2018 et est adressée à un dénommé OTTROCHE SAMID HUSSEIN qui n'est pas la défenderesse ;

En outre aucune pièce au dossier ne rapporte la preuve que monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES a servi à madame N'GORAN CLARICE une mise en demeure ;

Il s'en induit que le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de madame N'GORAN CLARICE alors qu'il ne lui a pas servi de mise en demeure, conformément à l'article 133 sus cité ;

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 EHOLIE AFFOUM GEORGES irrecevable pour défaut de mise demeure;

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

L'action en paiement de monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES 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 madame N'GORAN CLARICE à lui payer la somme de 1.080.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 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, 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 les arriérés de loyers de la période de mars 2018 à décembre 2018, soit 10 mois ;

Monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES réclame la somme de 1.080.000 FCFA au titre de ces loyers ;

A défaut pour la défenderesse de rapporter la preuve qu'elle s'en est acquittée, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES bien fondé et de condamner madame N'GORAN CLARICE à lui payer la somme de (1.080.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à décembre 2018 ;

### **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 irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur EHOLIE AFFOUM GEORGES pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne madame N'GORAN CLARICE à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à décembre 2018 ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GRFFIER./.

*[Handwritten signatures]*

18/04/19  
B



GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
24 AVR 2019  
Le.....  
REGISTRE A.J Vol..... 45 F° 33  
N° 669 Bord 256.I D.R.  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*