

REPUBLICHE DE CÔTE  
D'IVOIRE

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

RG N° 4370/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019

Affaire :

AKMEL MELES HERVE SERGE

C/

Monsieur AJAO SAMY

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 02 novembre 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE agissant en son nom et pour son compte, en sa qualité d'ayant droit de feu AKMEL GNAGNE, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne les défendeurs à lui payer la somme de 490.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de mai 2018 à novembre 2018 ;

Condamne le défendeur aux dépens.

**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;

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

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

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

**Monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE**, né le 25-02-1975 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Agent de sécurité incendie, domicilié à Yopougon ;

Agissant en son nom personnel et pour le compte des ayants-droit de feu AKMEL GNAGNE ELIE-MATHIEU ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur AJAO SAMY**, commerçant, domicilié à Adjamé ;

Défendeur;

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 17 décembre 2018, monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE agissant en son nom personnel en sa qualité d'ayant droit de feu AKMEL GNAGNE, a fait servir assignation à monsieur AJAO SAMY d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 26 décembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur AJAO SAMY du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de quatre cent quatre-vingt-dix - mille (490.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à novembre 2018 ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE expose que, leur défunt père a donné en location, à usage professionnel à monsieur AJAO SAMY, un local sis à Adjame, Habitat Extension, moyennant un loyer mensuel de 70.000 F CFA;

Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 490.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de mai 2018 à novembre 2018 ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiabiles et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 02 novembre 2018, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Il fait observer que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à



monsieur AJAO SAMY, son expulsion du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

Monsieur AJAO SAMY n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

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

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur AJAO SAMY a été assigné à sa personne ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **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 au défendeur, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 490.000 FCFA 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 des demandes en résiliation et en expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il 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 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 des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure 02 novembre 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 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 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 le demandeur irrecevable pour défaut de mise demeure;

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers**

L'action en paiement de monsieur AKMEL MELESS, agissant en son



nom personnel et pour son compte, en qualité d'ayant droit de feu AKMEL GNAGNE ELIE MATHIEU a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés**

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur AJAO SAMY à lui payer la somme de 490.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de mai 2018 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.* » ;

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 notamment du courrier daté du 05 décembre 2018 reçu par monsieur AJAO SAMY que le demandeur l'a invité payer ses loyers et il ne s'est pas exécuté ;

Il résulte de ce qui précède que le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 490.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de mai 2018 à novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE agissant en sa qualité d'ayant droit de feu AKMEL GNAGNE, bien fondé et de condamner monsieur AJAO SAMY à lui payer ladite somme ;

#### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 02



novembre 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur AKMEL MELES HERVE SERGE agissant en son nom et pour son compte, en sa qualité d'ayant droit de feu AKMEL GNAGNE, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne les défendeurs à lui payer la somme de 490.000 FCFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de mai 2018 à novembre 2018 ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Direction Générale des Douanes et Accises", "Direction Régionale Abidjan", "Recette", "PC 8017", and "12 Avril 2019". The handwritten signature is written in blue ink and appears to be a stylized "J". The date "12 Avril 2019" is written in blue ink to the right of the stamp.

**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....19 AVR 2019.....  
REGISTRE A.J Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre

18 MAY 2013