

3000  
115

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019**

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4340/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur N'DRI KOUADIO  
ALPHONSE  
(Maître ABIE MODESTE)

C/

Monsieur BLE NORLANDER  
PIERRE RENE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en  
demeure du 03 août 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de  
résiliation et d'expulsion de monsieur  
N'DRI KOUADIO ALPHONSE pour  
défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en  
paiement ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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 N'DRI KOUADIO ALPHONSE**, né le 27 juillet 1965 à  
Abidjan, enseignant fondateur de l'institut privé d'avenir, en abrégé  
IPAVE, de nationalité ivoirienne, demeurant à Yopougon Niangon  
Nord-Ouest, cité Lauriers 11-12 SODEFOR, 21 BP 120 Abidjan 21 ;

Lequel fait élection de domicile au cabinet de **Maître ABIE  
MODESTE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
Plateau, 31 Angle Boulevard de la République et Avenue du Docteur  
Crozet, immeuble SCIA 9, 8<sup>ème</sup> étage porte 81, 04 BP 2932 Abidjan 04,  
Téléphone : 20-21-13-51 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur BLE NORLANDER PIERRE RENE**, né le 01 janvier  
1969 à Kani, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon Niangon  
Nord-Ouest, Cité Lauriers 11-12 SODEFOR, 31 BP 700 Abidjan 31,  
Cellulaire : 49-47-21-01/08-37-32-74/03-88-13-14 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 27 décembre 2018, la cause a été  
appelée et renvoyée au mercredi 02 janvier 2019 devant la 3<sup>ème</sup>  
chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par



030717  
en n 1234 1



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 ;

Où 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 N'DRI KOUADIO ALPHONSE a fait servir assignation à monsieur BLE NORLANDER PIERRE RENE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- ordonner la résolution du bail qui les lie et l'expulsion de monsieur BLE NORLANDER PIERRE RENE de l'Institut Privé d'Avenir, en abrégé « IPAVE » sis à Yopougon Niangon Nord-Ouest, Cité Lauriers 11-12 SODEFOR, 21 BP 120 Abidjan 21, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés au titre de l'année scolaire 2016-2017 et 2017-2018 et dix millions (10.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice souffert ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

Condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance distrait au profit de Maître ABIE MODESTE, Avocat à la Cour, aux offres de droit;

Au soutien de son action, monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE expose qu'il est propriétaire d'un institut d'enseignement et de formation dénommé Institut Privé d'Avenir en abrégé IPAVE, sis à Yopougon Niangon Nord-Ouest cité Lauriers 11-12 SODEFOR ;

Il ajoute que par contrat en date du 27 février 2017, il a donné en location à usage professionnel au défendeur son institut pour une durée de 10 ans ;

Il fait savoir que ce dernier devait effectuer des travaux de

α



construction de réhabilitation et de rénovation estimés après expertise à 117.000.000 FCFA et qu'en contrepartie, il devait lui verser un loyer mensuel de 1.000.000 FCFA payable chaque trimestre ;

Il prétend qu'exceptionnellement, il lui a permis pour la première année académique 2016-2017 de lui verser le loyer deux mois après la signature du contrat et la rentrée scolaire et académique 2016-2017 ;

Il souligne toutefois que, contre toute attente, depuis la prise de possession de l'établissement, ce dernier n'a pas procédé aux travaux et n'a payé aucun loyer ;

Il prétend que pis, sans son autorisation préalable, il a détourné l'objet de la convention à des fins autres que celles prévues par la convention qui les lie en ce sens qu'il a transformé certains bâtiments en locaux d'habitation qu'il a mis en location, moyennant des loyers qui varient entre 10.000 FCFA et 20.000 FCFA ;

Il argue que le défendeur maintient le local dans un état de délabrement avancé, comme l'atteste le procès-verbal de constat en date du 29 juin 2018 ;

Il déclare qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 03 août 2018, qu'il lui a servi, le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers ;

Il souligne que cette attitude lui a occasionné un préjudice moral, matériel et financier considérable, notamment, un surcroît des travaux désormais à sa charge ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résolution du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur et de le condamner à lui payer la somme de 24.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés, et la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Le défendeur n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

Conformément aux dispositions de 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 pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur BLE NORLANDER PIERRE RENE 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 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 » ;*

En l'espèce, le demandeur sollicite la résolution du bail, l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers et des dommages et intérêts;

La demande de résolution et d'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 résolution du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résolution comme la résiliation d'un contrat met un terme au lien contractuel et cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une des parties de ses obligations ;

Toutefois, la résolution se concevant pour les contrats synallagmatiques à exécution spontanée, tel que le contrat de vente, il y a lieu en l'espèce d'analyser la fin dudit contrat sollicitée par le demandeur en une résiliation, les parties étant liées par un contrat de bail située dans la catégorie des contrats à exécution successive ;

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 03 août 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 saisi 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 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 N'DRI KOUADIO ALPHONSE irrecevable pour défaut de mise demeure ;

En revanche, l'action en paiement de monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

**AU FOND**



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

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur BLE NORLANDER RENE à lui payer la somme de 24.000.000 francs CFA, représentant les loyers échus et impayés au titre de l'année scolaire 2016-2017 et 2017-2018

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 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *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 ;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier, que le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir au demandeur des loyers échus et impayés ;

En outre ce dernier ne rapporte pas la preuve qu'il s'est acquitté desdits loyers par la production des quittances de paiement à lui délivrés par le bailleur ;

Toutefois, la période de loyer réclamée n'est pas précisée, de sorte que le tribunal ne peut apprécier le montant des loyers dus par le défendeur ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE mal fondé en l'état et de le débouter en l'état ;

### **Sur les dommages et intérêts**

Monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE demande au tribunal de condamner le défendeur à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;



La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été jugé que monsieur BLE NORLANDER PIERRE RENE ne s'est pas acquitté de ses loyers, ce qui est constitutif d'une faute contractuelle ;

Le demandeur explique que cette faute lui a occasionné un préjudice moral, matériel et financier considérable ;

Toutefois, il ne rapporte pas la preuve du préjudice matériel et financier dont il se prévaut et ne justifie pas le préjudice moral qu'il évoque ;

Il s'en induit que les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies en l'espèce ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE mal fondé en sa demande et de le débouter de ladite demande ainsi que de celle relative à l'exécution provisoire de la décision ;

**Sur les dépens**

Le demandeur succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 03 août 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur N'DRI KOUADIO ALPHONSE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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



ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N<sup>o</sup> 224: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....24 AVR. 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....33.....  
N°.....668.....Bord.....2551.....49.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



