

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJANTRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4209/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :Monsieur HYJAZI MAJIDA  
(SCPA AKRE & KOUYATE)

C/

La Société CADELEC

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 26 octobre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation et en expulsion de monsieur HYJAZI MAJIDA ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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 HYJAZI MAJIDA**, demeurant à Abidjan, gestionnaire de biens immobiliers de son état, 01 BP 1409 Abidjan 01 ;Lequel pour les présentes, fait élection de domicile en l'étude de la **Société Civile Professionnelle d'Avocats AKRE & KOUYATE**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant II Plateaux, carrefour de la station OIL LYBIA, SICOGI, Immeuble Abissa, près la gare des « wôrô wôrô », Escalier B, 1<sup>er</sup> étage, appartement N° 589, 06 BP 6470 Abidjan 06, Téléphone : 22-41-23-39 ;

Demandeur ;

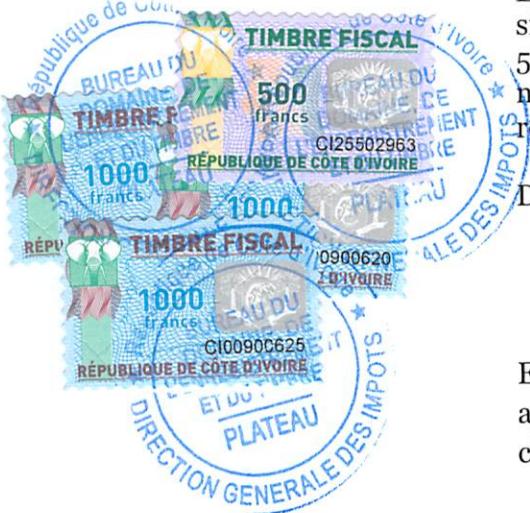
D'une part ;

Et ;

**La Société CADELEC**, société individuelle dont le siège social est situé à Abidjan Marcory, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, 18 BP 583 Abidjan 18, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2003-B-287473, représentée par Monsieur MODESTE GBAHOOU ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 13 décembre 2018, la cause a été appelée et renvoyée au mercredi 20 décembre 2018 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;



A la date du 20 décembre 2018, l'affaire a été renvoyée au 09 janvier 2019 pour comparution du demandeur ;

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 03 décembre 2018, monsieur HYJAZI MAJIDA a fait servir assignation à la société CADELEC d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 13 décembre 2018, aux fins d'entendre :

-ordonner l'expulsion de la société CADELEC du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

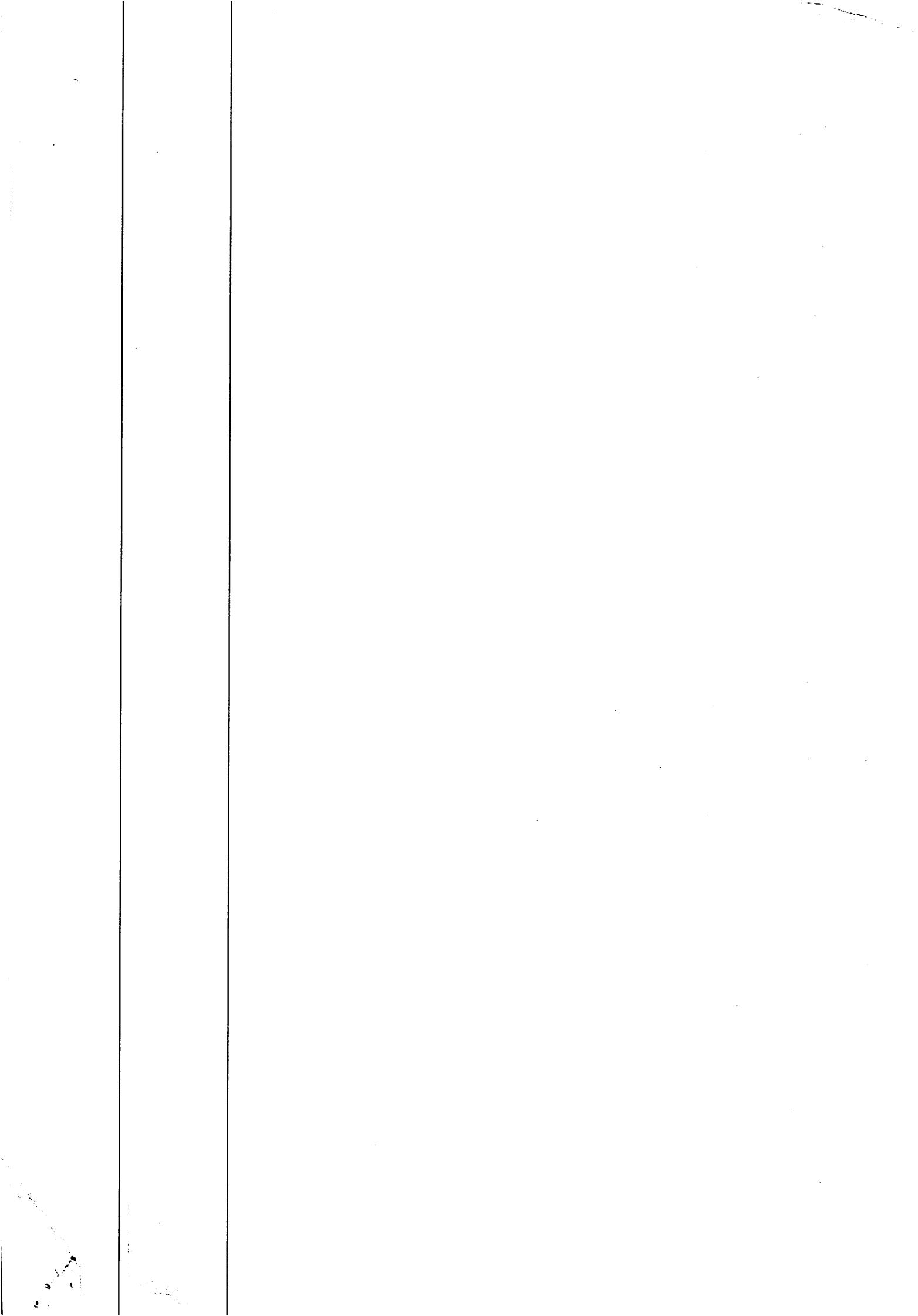
-la condamner à lui payer la somme de 1.332.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à décembre 2018, soit 06 mois, à raison de 220.000 FCFA le loyer mensuel ;

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

- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, monsieur HYJAZI MAJIDA expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à la société CADELEC un local d'une surface de 50 m<sup>2</sup> sis au rez de chaussée de l'immeuble HYJAZI, moyennant loyer mensuel de 220.000 FCFA ;

Il ajoute que cette dernière ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 1.332.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à décembre



2018 ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances, et de la mise en demeure qu'il lui a servie le 26 octobre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Il indique que cette attitude lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Pour toutes ces raisons, il prie le Tribunal d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer les loyers réclamés ;

Dans ses écritures additionnelles du 21 janvier 2019, le demandeur a sollicité la résiliation du bail ;

En réaction, la société CADELEC fait savoir qu'elle a payé le loyer réclamé aussi, a-t-elle demandé de déclarer l'action en résiliation et en expulsion de monsieur HYJAZI MAJIDA irrecevable ;

En outre, elle fait observer que le bailleur a procédé à plusieurs augmentations du loyer qu'elle a demandé de le revoir à la baisse ;

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 CADELEC a été assignée à son siège social ;

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 l'expulsion de la société CADELEC du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer la somme de 1.332.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à décembre 2018 ;

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

**Sur la fin de non-recevoir des demandes en résiliation et en expulsion**

La défenderesse prie le tribunal de déclarer l'action de monsieur HYJAZI MAJIDA irrecevable au motif qu'elle s'est acquittée du loyer réclamé ;

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 d'irrecevabilité de ladite action ;

Il s'en induit que le non-paiement des loyers n'est pas une cause de recevabilité de l'action en résiliation du bail qui s'apprécie en fonction



du respect ou non par le demandeur des conditions de forme de la mise en demeure ;

Dans ces conditions, le défendeur ne peut se fonder sur le paiement des loyers qui est plutôt un moyen de fond, pour voir déclarer irrecevable l'action en résiliation et en expulsion du demandeur ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

Par ailleurs, le formalisme sus évoqué 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 26 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 personne 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 à la défenderesse 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 monsieur HYJAZI MAJIDA irrecevable pour défaut de mise demeure;

L'action en paiement de monsieur HYJAZI MAJIDA 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 la société CADELEC à lui payer la somme de 1.332.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 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 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 ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse du chèque N° 0000072 du 03 janvier 2019 produit au dossier que la défenderesse a payé la somme de 1.332.000 FCFA au titre des loyers réclamés ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HYJAZI MAJIDA mal fondé et de l'en débouter ainsi que de sa demande d'exécution provisoire ;

#### **Sur les dépens**

La défenderesse succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 26 octobre 2018 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation et en expulsion de monsieur HYJAZI MAJIDA ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;



Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°Qc: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU -

Le..... 24 AVR 2019 .....

REGISTRE A.J. Vol..... 45..... F°..... 33.....

N°..... 668..... Bord..... 253..... 44.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



